



Gutachten Nr. 10343

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Wischbergweg 11

in

13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 15682 N-



Grundstück Wischbergweg 11



aufstehendes Ein-/Zweifamilienhaus



aufstehendes Ein-/Zweifamilienhaus



Flurkarte (Grundstück Wischbergweg 11)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 9/23

Verkehrswert:

750.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

26.09.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	1
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	29
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Sachwert.....	40
4. Ertragswert.....	45
5. Verkehrs-/Marktwert	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	51
E. Fotoseiten.....	55
F. Anlagen	A1

0 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Wischbergeweg 11 (Flurstück 30) in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 2½-geschossigem vollständig unterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Ein-/Zweifamilienhaus mit unter ca. 63° geneigtem Walm-Kehldach aus dem Jahre 1936 nebst rückwärtigen Massivschuppen-Anbau an die 2-geschossig Auslucht an der gartenseitigen Front des Wohngebäudes.

Das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Ein-/Zweifamilienhaus weist vor rd. 20 bis 25 Jahren sanierte Fassaden mit neu eingebauten Kunststoffisoliertglasfenstern und erneuerter Dachdeckung mit Betondachsteinen auf - zeitgleich erfolgte die Umstellung der Koks-Zentralheizung auf Gas mit Einbau einer Kombitherme nebst zentraler Warmwasserversorgung, die Verstärkung bzw. partielle Erneuerung der Elektroinstallationen und die partielle Erneuerung der Frisch- und Abwasserinstallation.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes macht insoweit einen insgesamt gepflegten Eindruck, der allerdings durch die stark vernachlässigten Außenanlagen deutlich getrübt wird. Tatsächlich ist der Innenausbau weitgehend veraltet und verbraucht, so dass diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die Außentreppen umfassend zu sanieren und der Fassadenputz des Massivschuppen-Anbaus zu erneuern. Sämtliche Vordächer sind zu demontieren und ggf. durch anspruchsvollere Konstruktionen zu ersetzen. Die rückwärtig auf dem Grundstück belegenen früheren Stallgebäude, ein Unterstand und ein Remisengebäude sowie eine Wellblechgarage sind extrem stark vernachlässigt, teilweise einsturzgefährdet und abzubrechen - die rückwärtige Grundstücksfläche ist insoweit als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubebauung nach Realteilung des Grundstücks freizulegen.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das nominelle Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand weiterhin trotz Nutzung als Einfamilienhaus weiterhin über 2 abgeschlossene Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Diele, Badezimmer und nicht beheizter Veranda im Hochparterre und im Obergeschoss sowie neutralem Treppenhaus mit im Dachgeschoss belegendem Gästezimmer o.ä. nebst kleiner Kochküche und Toilettenraum sowie Diele als nicht abgeschlossene Einheit, deren Fläche wahlweise einer der beiden Wohnungen als externe ergänzende wohnflächenäquivalente Hobbyfläche zuzuschreiben ist.

Im Kellergeschoss befinden sich ein innenliegender Heizungsraum mit anbindender ehemaliger Räucherammer, ein Hauswirtschaftsraum u.a. mit Duschstand, ein wohnraumgleich ausgebauter beheizter Kellerraum, 2 Lagerräume und eine Abstellkammer unterhalb des Treppenaufgangs sowie ein Stichflur mit anbindender Kelleraußentreppe und die geräumige Kellerdiele mit eingehaustem Treppenaufgang und Sperrtür zum Hochparterre im Bereich des neutralen Treppenhauses.

Außerdem ist als Anbau an den unterkellerten Ständerker ein 1-geschossiger nicht unterkellertes Massivschuppen mit einem ungeteilten Raum als Lagerraum nebst separater Außentür ohne direktem Zugang in das Wohngebäude vorhanden.

Der auf dem Grundstück belegene Wellblechschuppen mit Nutzung zuletzt offenbar als Garage sowie die rückwärtigen massiv errichteten Nebengebäude aus Mauerwerk und ein als Stahlkonstruktion errichteter gedeckter Unterstand bleiben als potentielles Abrissvolumen (s.o.) unberücksichtigt.



- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 996 m Größe als Reihengrundstück zwischen der Romain-Rolland-Straße und der Malchower Straße bzw. tatsächlich im Nahbereich des Einmündungsbereichs des Wischbergwegs in die Romain-Rolland-Straße mit hierdurch deutlich wahrnehmbarer Verkehrslärbelastung insbesondere bei entsprechenden Witterungslagen trotz der Lage des Grundstücks selbst an einer untergeordneten Quartierstraße.

Es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit guter Nahversorgung sowie zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. aufgrund der relativ geringen Wohndichte bei offener überwiegender Einfamilienhausbebauung auskömmlich. Zweckmäßig ist die vorhandene Grundstücksauffahrt mit auf dem Grundstück belegenem ungedecktem PKW-Stellplatz.

Die vergleichsweise große Grundstücksgröße ist extrem stark vernachlässigt und als Biotop völlig verwildert. Die rückwärtige Grundstücksfläche stellt eine Baulandreserve dar, wozu die aufstehenden Nebengebäude als Stallungen, Remise und Unterstand sowie verbliebene Wellblechgarage abzurechen respektive der hintere Grundstücksteil als hinteres Trennstück im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks freizulegen ist - das vordere Trennstück mit ausreichender Umgriffsfläche für das aufstehende Ein-/Zweifamilienhaus ist im Rahmen der Maßnahme mit einem GFL-Recht zu belasten.

- **Belastungen:**

Gemäß Abt. II des Grundbuches besteht eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Berlin aus dem Jahre 1935, die offenbar obsolet ist, da nach vorliegendem Bescheid der zuständigen Behörde nicht zu erwarten ist, dass Straßenland von dem Grundstück abzutreten ist. Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Die im Gebäude vorhandene Gas-Zentralheizung weist eine im Jahre 2000 eingebaute Brennwert-Kombitherme mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung auf. Trotz der neuzeitlichen Heizungsanlage, der etwa zeitgleich neu eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenster und der Fassaden- und Dachsanierung sowie partiell durchgeführter Modernisierungen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist der energetische Zustand des Gebäudes nachteilig.

Der sonstige Ausbau des Gebäudes ist weitgehend noch einfach und die Raumkonfiguration des jeweiligen Grundrisszuschnitts erfüllt moderne Wohnerwartungen nicht - tatsächlich dürften erhebliche Grundrissveränderungen insbesondere bei Umnutzung des bisherigen Zweifamilienhauses als Einfamilienhaus unter Einbeziehung des neutralen Treppenhauses und des Dachraums mit hinreichender Belichtung und Vergrößerung der Raumhöhe mit Anhebung des Spitzbodens erforderlich werden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe seitens der Grundstückseigentümerinnen bzw. auch der anlässlich des Ortstermins anwesenden Besitzerinnen des Anwesens liegt nicht vor.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sind weder bemaßte oder maßstäbliche Planvorlagen zur Baugenehmigung noch eine Wohnflächenermittlung vorhanden.



Nach Sachlage ist insoweit die anrechenbare Wohnfläche anhand der aus der Flurkarte abgeleiteten wertrelevanten Geschossfläche (ohne anteilige Dachraumfläche) gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/22, Seite 49) und dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor für die Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) mit bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise von 81/100 abzuleiten.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 189,00 m² (ohne Dachraum- und ohne Kellerflächen) ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022) mit 189,00 m² x 81 % = 153,09 m². Hier von entfallen auf das Erdgeschoss bei grundrissgleichem Zuschnitt 76,55 m² und auf das Obergeschoss gleichfalls 76,55 m² incl. der anteiligen Treppenhausflächen u.a. bei Nutzung als Einfamilienhaus - die im Dachraum belegene Wohnfläche beträgt grob überschläglich hiervon rd. 66 % entsprechend 76,55 m² x 66 % = 50,52 m².

Die anrechenbare Gesamt-/Nutzwohnfläche ergibt sich insoweit mit ca. 153,09 m² + ca. 50,52 m² = ca. 203,61 m².

Die Freisitzfläche als Gartenterrasse bleibt in dem Flächenansatz aufgrund der diesbzgl. variabel veränderlichen Größe unberücksichtigt. Die Verfügbarkeit der Kellerflächen wird mit der Höhe des Mietansatzes berücksichtigt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 30) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerinnen gemäß Abt. I Nr. 2.2 und 2.3 als Antragsgegnerinnen in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzerinnen des Anwesens eigengenutzt.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus weist vor rd. 20 bis 25 Jahren sanierte Fassaden mit neu eingebauten Kunststoffisoliertglasfenstern und erneuerter Dachdeckung mit Betondachsteinen auf - zeitgleich erfolgte die Umstellung der Koks-Zentralheizung auf Gas mit Einbau einer Kombitherme nebst zentraler Warmwasserversorgung, die Verstärkung bzw. partielle Erneuerung der Elektroinstallationen und der Frisch- und Abwasserinstallation. Das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes macht einen insgesamt gepflegten Eindruck.

Tatsächlich ist aber der Innenausbau weitgehend veraltet und verbraucht, so dass diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Revitalisierungsaufwand des Wohngebäudes wird im vorliegenden Gutachten grob überschläglich mit rd. 100.000,00 € in Ansatz gebracht - der Freilegungsaufwand zur Sicherung der Baulandreserve im rückwärtigen Grundstücksteil im Rahmen einer möglichen Realteilung des Grundstücks ist mit 40.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 26.09.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

750.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 27.07.2023 mit Verfügung vom 01.08.2023 sowie Posteingang am 29.08.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Wischbergweg 11 (Flurstück 30) in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 9/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
26. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
26. September 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 26.09.2023
anwesend:
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.4 als Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.4 als Antragstellerin des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.2 als Antragsgegnerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft und Mitbesitzerin des Grundstücks (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.3 als Antragsgegnerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft und Mitbesitzerin des Grundstücks (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümerinnen des Grundstücks gemäß Abt. I Nrn. 2.2 und 2.3 als Antragsgegnerinnen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens und Mitbesitzerinnen des Grundstücks (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - zwei Rechtspflegerinnen des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Ein-/Zweifamilienhaus konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesenden Miteigentümerinnen gemäß Abt. I Nrn. 2.2 und 2.3 und Besitzerinnen des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und der Nebengebäude bzw. des Grundstücks treffen konnte.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee, Blatt 15682 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
275, 30 (996 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
996 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Wischbergeweg 11 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)- in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Berlin nach Maßgabe des Vertrages vom 23.10.1934/29.01.1935 mit Eintragungsdatum vom 30.04.1935.

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 25.04.2023

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zunächst unberücksichtigt, so dass ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks ist rechteckig. Die nach Süd-Osten orientierte Straßenfront zum Wischbergeweg weist eine Länge von rd. 17,00 m und die rückwärtige nach Nord-Westen orientierte zur Straßenfront parallel verlaufende Grundstücksgrenze eine entsprechende Länge auf.
Die nord-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von rd. 59,00 m und die parallel hierzu verlaufende süd-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von rd. 58,00 m gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum auf - siehe anliegende Flurkarte.



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 3,4 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 30) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Ein-Zweifamilienhaus im vorderen Grundstücksteil zweckmäßig und im hinteren Grundstücksteil unverhältnismäßig tief, so dass eine Realteilung des Grundstücks entsprechend der baulichen Umgebung mit Hinterliegerlagen und zukünftiger Bebauung in sogen. 2. Baureihe in Betracht zu ziehen ist. Insoweit ist dem hier betroffenen Wohngebäude im Bestand eine Umgriffsfläche zuzuschreiben, die den Rahmen der zulässigen GRZ und GFZ ausschöpft, aber auch eine zweckmäßige Neubebauung in Hinterliegerlage zulässt.

Die auf dem Grundstück belegenen Nebengebäude vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze als partiell baufällige und teilweise nach örtlichem Eindruck bereits eingefallene Stallungen und Remise etc. sind als Freilegungsvolumen des rückwärtigen Grundstücksteils zum Zwecke einer Neubebauung wegzunehmen.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit jeweiligem Grenzabstand im rechten und im linken Bauwich von rd. 3,50 m auf. Die Vorgartentiefe beträgt rd. 8,00 m und die Tiefe des Grundstücks hinter dem Gebäudestamm auf die rückwärtige Grundstücksgrenze rd. 40,00 m bzw. im Bereich des rückwärtig 1-geschossigen Anbaus an den Gebäudestamm rd. 37,00 m.

Im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ausgehend von der nördlichen Grundstücksecke ein 2-geschossiges Remisengebäude über rd. 21,00 m Länge als Grenzbebauung mit einer 5,50 m tiefe Kopfseite an der nord-westlichen Grundstücksgrenze als weitere Grenzbebauung.

Die nord-westliche Grundstücksgrenze ist außerdem bis in die westliche Grundstücksecke mit einem 1-geschossigen Stallgebäude als weitere Grenzbebauung belegt, deren Kopfseite über eine Tiefe von rd. 5,00 m auch die süd-westliche Grundstücksgrenze als Grenzbebauung belegt.

An das Stallgebäude bindet mit rd. 5,00 m Abstand von der nord-westlichen Grundstücksgrenze ein gedeckter Unterstand u.a. als Carport bzw. sonstiger Unterstand über eine Länge von rd. 12,00 m entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze als weitere Grenzbebauung an.

Tatsächlich handelt es sich bei hier vorliegendem Bauzustand und fehlender zweckmäßiger zukünftiger Nutzung der hier vorliegenden Grenzbebauungen gesichert um Abrissvolumen, um im Zuge einer evtl. Realteilung des Grundstücks eine Bebauung in sogenannter 2. Baureihe auf einem Hinterliegergrundstücks zu realisieren - tatsächlich handelt es sich bei dem rückwärtigen Teil des Anwesens mit aufstehenden Nebengebäuden im Bestand um eine sogen. Baulandreserve.

Auf dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Wischbergweg 15 (Flurstück 29) befindet sich in rd. 17 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum aus ein Carport als Grenzbebauung über rd. 6,00 m Länge. Dahinter befindet sich in ca. 48 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum eine weitere Grenzbebauung quasi als Gegenbebauung zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 2-geschossigen Remisengebäude als 1-geschossige Grenzbebauung über ca. 11,00 m Länge, die allerdings deutlich von der Ausweisung in der vorliegenden amtlichen Flurkarte abweicht.

Der im vorderen Teil des Nachbargrundstücks belegene Carport ist in der amtlichen Flurkarte gleichfalls nicht ausgewiesen.



Auf dem süd-westlich in Hinterliegerlage angrenzenden Nachbargrundstück Wischbergweg 9A (Flurstück 3773) befindet sich außerdem eine weitere Grenzbebauung über rd. 18,00 m Länge zu dem hier betroffenen Grundstück als 1-geschossiges Stallgebäude o.ä. mit einem Abstand zum öffentlichen Straßenraum von rd. 39,00 m.

Eine weitere Grenzbebauung von angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück ist nach örtlichem Eindruck bzw. Satellitenaufnahme (google earth) nicht vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, mittel sandiger Lehm und Mittelsand im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10 m und 15 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 11.09.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Heinersdorf), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1- bzw. 1½- bis 2- bzw. 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude und im nördlich angrenzenden Quartier als Doppelhaushälften und weitgehend als Reihenhauserzeilen. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden gemäß diesseitiger Einschätzung, wobei eine Bebauung in bis zur sog. 2. Baureihe zulässig ist.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht ergangen und bisher auch nicht absehbar.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier und das weitere Gebiet nord-östlich der Romain-Rolland-Straße bzw. der Rennbahnstraße u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche W₄ mit einer GFZ bis 0,4 vorgesehen - süd-westlich der Romain-Rolland-Straße bzw. der Rennbahnstraße ist das Gebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche und entlang der Rennbahnstraße als Gemischte Baufläche M₂ vorgesehen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.



Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und Satellitenaufnahmen (google earth) ohne Verfügbarkeit von Planvorlagen zur erteilten Baugenehmigung (seinerzeit Bauschein) ca. 189,00 m² (ohne Berücksichtigung des partiellen Dachraumausbaus und ohne Ansatz des Kellergeschosses als Nicht-Vollgeschosse) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 0,189 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 94,50 m² mit einer GRZ von 0,094 bzw. rd. 0,1 (ohne Ansatz des Massivschuppen-Anbaus und ohne Ansatz der rückwärtigen Nebengebäude als Abrissvolumen) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 996 m² (Flurstück 30).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss ist vorhanden - das Kellergeschoss ist zu Wohnzwecken nicht nutzbar und vermtl. in den genehmigten Bauvorlagen zum Bauschein U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt ungeeignet und insoweit unzulässig): $189,00 \text{ m}^2 + (94,50 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 259,88 \text{ m}^2$ für das Erd- und das Obergeschoss als Vollgeschosse sowie Ansatz der anteiligen Dachraumfläche und ohne anteilige Kellerfläche (Dachraum- und Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschosse) mit einer wGFZ von 0,261 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,094 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 996 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.



- **Erschließungszustand:**

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Elektro- und Telefonleitungen sowie Breitbandkabelnetz-Leitungen sind im Straßenraum vorhanden und werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anliegenden Grundstücke geführt.

Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an. Ein Glasfaserkabelanschluss ist im Straßenraum bisher nicht vorhanden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow vom 05.09.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Wischbergeweg“ erschlossen.

Die Erschließungsanlage ist im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) aufgrund der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen nicht endgültig hergestellt.

Nach der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. (BauGB) in Verbindung mit dem EBG) zu zahlen.

Die Höhe des möglichen Erschließungsbeitrags lässt sich nach Auskunft der zuständigen Behörde gegenwärtig nicht beziffern. Ein Termin für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage ist nicht bekannt.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind derzeit Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 29.09.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.



Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Wischbergweg 11 (Flurstück 30) befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteils Heinersdorf noch vergleichsweise zentral im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Weißensee beträgt ca. 70 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow ca. 630 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg ca. 1.200 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 1.400 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 3.100 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenen alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Weißensee in der Berliner Straße befindet sich in rd. 1.800 m Entfernung und das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 2.900 m Entfernung (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 5.600 m süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 10.200 m süd-süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks mit angrenzender Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteils Lindenberg im Landkreis Barnim des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 5 km (Luftlinie) nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite des Wischbergwegs im Abschnitt zwischen der Romain-Rolland-Straße in ca. 70 m Entfernung südlich und der Malchower Straße in ca. 350 m Entfernung nord-östlich des Grundstücks.

Bei dem Wischbergweg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30 km/h-Zone mit im Wesentlichen vorliegendem Anliegerverkehr, aber auch ortskundigem, Schleichverkehr zwischen der Malchower und der Romain-Rolland-Straße zur Umgebung des Kreuzungsbereichs Blankenburger/Tino-Schierina-Straße (vormals Berliner Straße) und Romain-Rolland-Straße bzw. dem Kreuzungsbereich der Malchower Chaussee und der Berliner Allee (B2) mit der Rennbahnstraße oder dem Einmündungsbereich der Darsser Straße/Roelckestraße in die Rennbahnstraße.

Im hier betroffenen Streckenabschnitt des Wischbergwegs zwischen Romain-Rolland-Straße und Malchower Straße befinden sich mit Ausnahme der im Einmündungsbereich zur Romain-Rolland-Straße belegenen Gewerbegebäude beidseitig des Wischbergwegs durchweg Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1, 1½, 2 und 2½ Geschossen als freistehende Gebäude u.a. auch in sogen. 2. Baureihe auf Hinterliegergrundstücken überwiegend bereits aus den vergangenen



rd. 20 bis 30 Jahren, aber auch noch aus der Nachkriegszeit und teilweise noch aus den 1920er und 1930er Jahren. Unmittelbar links neben dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein erst vor ca. 2 Jahren errichteter moderner sogen. Würfelbau als Einfamilienhaus mit 2½ Geschossen und typischem Pyramidendach. Auf dem rechts angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein 1½-geschossiges Einfamilienhaus vermtl. noch aus den 1920er Jahren. Auf wenigen Grundstücken, wie dem hier betroffenen Grundstück und dem linken Nachbargrundstück, befinden sich in Hinterliegerlage teilweise noch alte Stall- und Remisengebäude, die allerdings bereits seit Jahrzehnten nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt werden und weitgehend unbrauchbar und verfallen sind.

Nord-westlich des Quartiers bindet zwischen dem Dreieck Malchower Straße, der Gleistrasse der früheren Industriebahn nunmehr als Grünstreifen mit Durchwegung und hier betroffenem Quartier entlang dem Wischbergweg ein weiträumig erst in den 1990er Jahren neu erschlossenes Einfamilien-Doppelhaus- und überwiegend Einfamilien-Reihenhausquartier mit wenigen 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern an der Malchower Straße an.

Westlich davon befindet sich Gewerbebebauung mit großen Hallenkomplexen entsprechend auch dem Einmündungsbereich des Wischbergwegs in die Romain-Rolland-Straße mit GewerbeFlach- und Geschossbauten sowie einer Tankstelle etc. Auf der süd-westlichen Seite der Romain-Rolland-Straße und der daran anbindenden Rennbahnstraße befinden sich gleichfalls großflächige Gewerbekomplexe.

Störende Gewerbebetriebe im näheren Umfeld sind nach diesseitigem Eindruck dennoch nicht vorhanden. Inwieweit von im Nahbereich belegenen Tankstellengrundstück mit 24-Stundenbetrieb insbesondere in der Nacht Störungen ausgehen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

In knapp 100 m Entfernung süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks verläuft eine 110 oder 220-kV-Hochspannungstrasse mit ggf. hierdurch bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektrosmog durch die Hochspannungsleitungen.

Das bauliche Umfeld ist insgesamt eher einfach - nach Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bzgl. des hier betroffenen Bewertungsobjektes um eine mittlere Wohnlage in dezentrale Stadtlage.

Der Fahrdamm des Wischbergwegs weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit seitlichen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf, so dass bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen und hierdurch nur noch verbleibender Fahrdammbreite ein Passieren von entgegkommenden Fahrzeugen nicht mehr möglich ist.

Insoweit ist entgegenkommendem Verkehr ggf. an Grundstückseinfahrten oder im Bereich einmündender Straßen auszuweichen. Zur Sicherung der Durchfahrtsbreite werden die Fahrzeuge offenbar bereits regelmäßig halbversetzt auf den Randstreifen bzw. den nicht mit Bordschwellen abgesetzten Fußwegen geparkt.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag und zu den angrenzenden schmalen Seitenblanketts mit Rasenbesatz bzw. überwiegend verkarstetem Boden oder teilweise auch starker Spontanvegetation flache Hochbordeinfassungen auf. Hinter den Seitenblanketts sind die Fußwege bis zu den Grundstücksgrenzen mit alter teilweise gebrochener und verkantet verlegter Betonwegplattierung noch aus DDR-typischer Produktion befestigt.

Kanalisation mit Schmutzwasserkanalisation ist im Straßenraum vorhanden; Gullys sind nicht vorhanden. Regenwasser wird auf den anliegenden Grundstücken bzw. in den Randstreifen des Fahrdamms versickert.



Sonstiges Straßenbegleitgrün u.a. als Straßenbäume ist im Straßenraum nicht vorhanden - Straßenraumbelichtung ist vorhanden, wobei die Laternen noch aus altem DDR-typischen Bestand an Holzmasten mit Überland-Stromleitungstrasse versehen sind. Die Elektroanschlüsse der anliegenden Grundstücke erfolgen allerdings abweichend über erdverlegte Kabel.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Romain-Rolland-Straße in ca. 70 m bzw. der deren Verlängerung als Rennbahnstraße in ca. 120 m und die Gustav-Adolf-Straße in ca. 560 m in jeweils fußläufiger Entfernung sowie die Blankenburger und Tino-Schwierzina-Straße (ehemals Berliner Straße) in ca. 800 m und die Berliner Allee in ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung ist gut.

Die Prenzlauer Promenade (B109) u.a. mit nördlich unmittelbarem Übergang in die Stadt-Autobahn A114 beträgt rd. 1.720 m via Straße und die Anschlussstelle 4 („Pasewalker Straße“) befindet sich in ca. 2.900 m Entfernung via Straßen.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel respektive verschiedener Buslinien befinden sich auf der Romain-Rolland und der Rennbahnstraße, der Gustav-Adolf und der Tino-Schwierzina-Straße (ehemals Berliner Straße) bzw. der Blankenburger Straße. Ab der Tino-Schwierzina-Straße verkehren in der Romain-Rolland-Straße und auch in der Tino-Schwierzina-Straße selbst zusätzlich Straßenbahnen.

Die nächste S-Bahnstation „Pankow-Heinersdorf“ befindet sich in rd. 2.300 m fußläufiger Entfernung, wobei eine direkte Anbindung auch mit einer Buslinie besteht.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung stehen eine größere Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern sowie ein großer Kaufland-Laden sowie ein Lebensmitteldiscounter u.a. zur täglichen Versorgung bereits im Gehwegbereich auf der Romain-Rolland-Straße bzw. mit weiteren kleinen Geschäften im örtlichen Zentrum von Heinersdorf im Kreuzungsbereich Tino-Schwierzina-/Blankenburger Straße und Romain-Rolland-Straße sowie etwas entfernter in der Berliner Allee im Ortsteilzentrum des angrenzenden Ortsteils Weißensee zur Verfügung.

Ein besseres Warenangebot findet sich im Ortsteilzentrum von Pankow u.a. mit Einkaufszentrum.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Heinersdorf bzw. im angrenzenden Ortsteil Weißensee.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE



(Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

In ca. 600 m fußläufiger Entfernung befindet sich das weitläufige Grüngelände der Heinersdorfer Wiesen u.a. mit Schmöckpfuhlgraben, Heinersdorfer Graben etc. sowie hieran anbindenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen noch innerhalb der Stadt ab ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung.

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich außerdem verschiedene großflächige Kleingartenanlagen.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1936

erfolgte die Errichtung des vollunterkellerten 2½-geschossigen freistehenden Zweifamilienhauses mit mehrteiligen Walmdach (Walm-Kehldach) und neutralem Treppenhaus sowie jeweils im Erd- und Obergeschoss belegener Wohnung, wobei ein Bauschein zur Genehmigung des Gebäudes und die Planunterlagen zum Bauschein in den Bauakten nicht mehr vorgefunden werden konnten - der Zeitpunkt des Baubeginns, der Rohbauabnahme und der Gebrauchsabnahme ergeben sich insoweit aus der Bauakte des Bauaktenarchivs des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls nicht.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung analog zur Fertigstellung der Be- und Entwässerungsanlage des Gebäudes seinerzeit noch mit Klärgrube ohne Anschluss an die Straßenkanalisation gemäß Bauschein Nr. 140 vom 07.05.1936 noch im Jahre 1936 erfolgt ist.

1938

erfolgte vermtl. noch die Aufstockung der Hauseingangspodestfläche in der östlichen Gebäudeecke durch ein Obergeschoss mit flach geneigtem Pultdach nebst Schwarzdecke knapp unterhalb der Traufhöhe des Gebäudestamms, so dass nunmehr der Außenbereich des Hauseingangs im Hochparterre zu dem anbindenden neutralen Treppenhaus gedeckt war - die davor belegene Differenzterasse zum gedeckten Hauseingangspodest blieb ungedeckt.

Zeitgleich dürfte der ursprünglich 1-geschossige Ständerker (Auslucht) an der Gebäuderückseite mit darüber im Obergeschoss belegener Balkonterrasse um 1 Geschoss zur Erweiterung der Obergeschosswohnfläche aufgestockt worden sein, wobei eine Freisitzfläche mit Zugang aus dem Dachraum nicht hergestellt, sondern lediglich ein flach geneigtes Pultdach mit Schwarzdecke über der Auslucht hergestellt wurde.

1995

erfolgte nach diesseitiger Einschätzung die Neueindeckung des Daches mit roter Betondachsteindeckung und die Erneuerung der Spenglerarbeiten sowie die Erneuerung der Stülpschalung an den Backen und den Fronten der Dachgauben.

2000

erfolgte die Erneuerung der straßenseitigen Einfriedung und vermtl. die Errichtung eines Stabmattenzauns entlang der rechten Grundstücksgrenze.

2001

erfolgte der Einbau eines Gas-Anschlusses mit Umstellung der vormals vorhandenen Kohle-/Koks-Schwerkraftheizung auf eine geschlossene Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwas-



erversorgung über eine Heiztherme sowie der vereinzelte Einbau von zeitgerechten Plattenheizkörpern u.a. in einem Kellerraum sowie eines Kunststoff- oder Edelstahl-Einzugsrohres in den Rauchgaszug.

Vermtl. erfolgte zeitgleich der Einbau der Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einbau von Werzalit-Latei- und Aluminium-Sohlbänken sowie der weitgehende Austausch der Holzrollläden gegen Rollanlagen mit Kunststoffpanzern im Erdgeschoss (Hochparterre) sowie die Erneuerung der Putzfassaden mit einem rosa eingefärbten Edelreibputz nebst glatt verputzten Fensterlaibungen und abgesetzten Fensterfaschen.

2002/3

erfolgte die Erneuerung des Elektroanschlusses mit Hauskasten unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung und die Erneuerung der Elektroinstallationen des Wohngebäudes zunächst im Erdgeschoss und im Jahre 2003 auch im Obergeschoss u.a. mit Erneuerung des Steigstrangs und der Sicherungstableaus bzw. der Stromzähler.

Zeitgleich erfolgte die Erneuerung des Frischwasseranschlusses und vermtl. der Abwasserleitungen in den Badezimmern.

Der Zeitpunkt der Errichtung des auf dem Grundstück vorhandenen 1-geschossigen Stallgebäudes, der 2-geschossigen Remise und des gedeckten Unterstandes jeweils als Grenzbebauungen sowie eines Wellblechschuppens als Garage o.ä. im zentralen Grundstücksbereich ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Stallgebäude und Remise bereits in der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und die weiteren baulichen Anlagen in den 1950er oder 1960er Jahren entstanden sind.

Ebenso dürfte ein 1-geschossiger Massiv-Anbau unmittelbar an der Rückseite des Wohnhausstamms erst in den 1960er oder 1970er Jahren entstanden sein. Das Glasbausteinfeld oberhalb des Daches des Massivschuppen-Anbaus im aufgestockten Ständerker dürfte zeitgleich anstelle eines darunter vormals vorhanden gewesenen Fensters entstanden sein.

Der Zeitpunkt der Umnutzung als Einfamilienhaus des vormals als Zweifamilienhaus projektierten und nach Sachlage ausgeführten Gebäudes ergibt sich aus der Bauakte nicht. Tatsächlich wird das Gebäude im gegenwärtigen Bestand durch einen Teil der Eigentümerfamilie über 2 Generationen bewohnt und quasi als Einfamilienhaus genutzt.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 als sogen. Würfelbau in massiver Ausführung mit partiell zu Wohnzwecken ausgebautem Walm-Kehldach mit Nutzung im gegenwärtigen Bestand als Einfamilienhaus nebst Massivschuppen-Anbau an der Gebäuderückseite.

Die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil belegenen baulichen Anlagen als Grenzbebauungen und ein zentral auf dem Grundstück belegener Wellblechschuppen ggf. als ehemalige Garage werden als potentielles Abrissvolumen zur Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils zum Zwecke einer Neubebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. nach Realteilung des Grundstücks auf einem Hinterliegergrundstück nicht weiter berücksichtigt.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein giebelständiges Gebäude mit in der östlichen Gebäudeecke belegendem Hauseingang nebst davor belege-



ner Differenzterrasse mit 4 Steigungen zu einer gedeckten Außenpodestfläche vor der Hauseingangstür zu dem anbindenden Treppenhaus des Zweifamilienhauses.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet sich in dem an der nord-westlichen Gebäudefront belegenen Ständerker mit davor belegener Außentreppe mit allerdings 6 Steigungen zu der im Hochparterre belegenen Wohnung.

Das Wohngebäude ist außerdem über eine Kelleraußentreppe mit 6 Steigungen parallel zum Gebäudestamm vor dem Ständerkervorbau unterhalb der Unterkellerung der Auslucht zugänglich.

Der Hauseingang mit davor belegener gedeckter Podestfläche in der östlichen Gebäudeecke zu dem neutralen Treppenhaus mit Eingangsflur und Treppenaufgang in das Obergeschoss bzw. Treppenabgang in das Kellergeschoss ist bereits langjährig nicht mehr genutzt und durch Vegetation im Vorgartenbereich weitgehend eingewuchert.

Der Zugang des Gebäudes erfolgt nach Sachlage im gegenwärtigen Bestand über den linken Bauwich und die vor der rückwärtigen Gebäudefront belegene Differenzterrasse zum Hochparterre in den Ständerker (Auslucht) quasi als Windfang zur anbindenden Küche, über die die im Hochparterre belegene Wohnung und auch das weitere Gebäude erschlossen wird.

Die Kellerfenster liegen nach örtlicher Feststellung durchweg über Terrain. Die Kellerräume dürften in den genehmigten Bauvorlagen durchweg U-gestempelt, d.h. für den dauernden Aufenthalt von Personen unzulässig, sein - insoweit sind die Räume bei hier vorliegender lichter Raumhöhe von max. ca. 2,00 m trotz Beheizung eines Raums nicht als Wohnraum, sondern diesbzgl. allenfalls als Hobbyfläche nutzbar.

Aufgrund fehlender Planvorlagen zum Bauschein zur Errichtung des Wohngebäudes wird die Höhe des Dachraums unter dem Walm-Kehldach mit max. 2,20 m bis 2,30 m und die Höhe des darüber belegenen Spitzbodens bis unter den First mit max. ca. 2,00 m geschätzt.

Das Walm-Kehldach weist nach örtlichem Eindruck eine symmetrische Neigung der Dachflächen von ca. 63° zu allen vier Gebäudefronten mit allseitig vorgehängten Dachrinnen ohne konstruktiven Drempel auf. Der Dachraum ist gleichfalls über das neutrale Treppenhaus zugänglich und partiell zu Wohnzwecken ausgebaut, aber nicht mehr genutzt, nachdem eine Stromversorgung nicht mehr vorliegt.

Der Spitzboden ist lediglich als Rohdachboden nutzbar und nur über eine Anstallleiter über Bodenluke aus dem Dachraum zugänglich.

Der Massivschuppen-Anbau an die Auslucht weist einen separaten Außeneingang aus dem rechten Bauwich und ein Fenster zum linken Bauwich mit davor belegener Gartenterrasse des Wohnhauses auf. Eine Unterkellerung oder ein nutzbarer Dachraum sind nicht vorhanden - über dem offenbar als Abstellraum genutzten Anbau ist lediglich ein flach geneigtes Pultdach ohne Spitzboden o.ä. vorhanden.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach örtlicher Feststellung ohne Bezugnahme auf Planvorlagen zum Bauschein aus dem Jahre 1936 (s.o.) wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Im Hochparterre bindet unmittelbar hinter der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront eine kleine Treppenhausdiele mit Orientierung des Fensters zum rechten Bauwich nach Nord-Osten sowie aufgehender Treppe in das Obergeschoss und eingehauster darunter abgehender Treppe in das Kellergeschoss mit in die Eingangsdiele aufschlagender Sperrtür an.

Links spannend befindet sich eine aufgehende Differenzterrasse mit 2 Steigungen zu der Eingangstür der im Hochparterre belegenen Wohnung.



Die im Hochparterre belegene Wohnung weist eine zentrale Diele mit gartenseitig nach Nord-Osten zum rechten Bauwich orientiertem Fenster und Zugangstür zu einem vor der Gebäuderückseite anbindendem Ständerker als sogen. Auslucht mit gleichfalls nach Nord-Osten orientiertem Fenster und hochliegendem Glasbausteinfeld zum rückwärtigen Garten nach Nord-Westen sowie eine Außentür in der süd-westlichen bzw. zum linken Bauwich orientierten Giebelseite der Auslucht zu einer davor belegenen parallel zur Gebäudeaußenfront verlaufenden Außen-
treppe mit 6 Steigungen zum Gartenniveau mit angrenzender Gartenterrasse auf.

Aus der Küche ist gleichfalls eine vor der nord-östlichen Gebäudefront belegene Speisekammer mit kleiner Lüftungsöffnung nebst Lochblechabdeckung anstelle eines ursprünglich vorhandenen kleinem Schlitzfensters mit Orientierung nach Nord-Osten zugänglich.

An die zentrale Diele bindet neben der Küche ein Wohnraum mit nach Nord-Westen zum rückwärtigen Garten orientiertem Fenster an, das über eine Schiebetür gleichfalls mit dem straßenseitigen Wohnzimmer mit nach Süd-Osten orientiertem Fenster verbunden ist. In der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront befindet sich insoweit weder im Hochparterre noch im Obergeschoss ein Fenster.

An das Wohnzimmer angrenzend ist ein Schlafzimmer gleichfalls mit Orientierung des Fensters zur Straße nach Süd-Osten und einem Fenster zu dem gedeckten Hauseingangsbereich vor der Hauseingangstür mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Nord-Osten vorhanden.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach diesseitiger groß überschläglicher Einschätzung ca. 2,80 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaufgang in das Obergeschoss weist 2 x ¼-kreisrund gewendelten Antritt im Hochparterre und entsprechenden Austritt im Obergeschoss auf das Treppenhauspodest mit weiter aufgehendem Treppenlauf in das Dachgeschoss auf.

Im Obergeschoss bindet an das Treppenhaus eine weitere abgeschlossene Wohnung mit Wohnungseingangstür zum Treppenhaus und dahinter anbindender Diele an. Zusätzlich ist links neben der Wohnungseingangstür eine weitere Zugangstür in ein auch aus der Obergeschosswohnung selbst zugängliches Schlafzimmer vorhanden.

Der Grundrisszuschnitt entspricht weitgehend dem der im Hochparterre belegenen Wohnung, wobei allerdings über der Auslucht anstelle des ehemals vorhandenen Balkonterrassen-Austritts durch Aufstockung ein massiv umbauter Raum als nicht beheizbare Veranda o.ä. mit Fenstern zum linken und rechten Bauwich sowie zum rückwärtigen Garten vorhanden ist.

Die Obergeschosswohnung weist gleichfalls 3 Zimmer auf, wobei 1 Zimmer an der straßenseitigen Gebäudefront oberhalb des im Hochparterre belegenen Schlafzimmers derzeit nicht aus der Wohnungsdiele zugänglich ist, nachdem die Tür dauerhaft mit einer Spanplatte verschlossen wurde (die Tür dahinter aber noch vorhanden ist) - das Zimmer ist zusätzlich aus dem Treppenhaus links neben der eigentlichen Wohnungseingangstür zugänglich (s.o.) und derzeit lediglich als Abstellraum genutzt.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach diesseitiger groß überschläglicher Einschätzung ca. 2,60 m.

Grundriss Dachgeschoss:

In das Dachgeschoss führt innerhalb des neutralen Treppenhauses eine deutlich steilere Stiege mit Zwischengeschosspodest und geradem Austritt im Treppenhauskopf mit offener Diele und an der rückwärtigen Stirnseite einen großen Raum nebst straßenseitiger und gartenseitiger Gaube im Bereich des vormals durch eine Wandscheidung geteilten Raums, dessen straßen-



seitiger Teil vormals gleichfalls links spannend aus der Treppenhausdiele zugänglich war (der Zugang ist nicht mehr vorhanden). In dem Raum ist eine Abseitenabspannung geöffnet und quasi als begehbarer Kleiderschrank hergerichtet.

Rechts spannend aus der Treppenhausdiele sind eine kleine Kochküche mit stehendem Fenster in der großflächig über das angrenzende Zimmer und einen angrenzenden Toilettenraum durchlaufenden Gaube mit Orientierung zum rückwärtigen Garten nach Nord-Westen und ein daneben belegener Toilettenraum vorhanden.

Aus der Diele ist gleichfalls der Spitzboden über eine thermisch nicht getrennte einfache Bodenluke aus Holz und eine mobile Anstalleiter zugänglich, wobei eine Nutzung dem Vernehmen nach allenfalls durch den Schornsteinfeger erfolgt.

Die ehemals verbundenen wohnraumgleich ausgebauten Räume im Dach waren vermtl. vormals als sogen. Mädchenkammern genutzt. Toilettenraum und Kochküche dürften gleichfalls bereits im ursprünglichen Bestand vorhanden gewesen sein.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt bis unter den Spitzboden nach diesseitiger groß überschläglicher Einschätzung ca. 2,20 m bis max. 2,30 m.

Grundriss Spitzboden:

Der Spitzboden ist über eine einfache Bodenluke nebst Anstalleiter zugänglich (s.o.) und weist einen ungeteilten Großraum unter dem First bzw. zwischen den Dachschrägen mit Schornsteinfegerausstieg knapp unterhalb des Firstes in der nord-westlichen Dachfläche auf.

Die lichte Raumhöhe im Spitzbodens beträgt bis unter den First nach diesseitiger groß überschläglicher Einschätzung ca. 2,00 m.

Grundriss Kellergeschoss:

Der aus dem Hochparterre abgehende eingehauste Kellertreppenabgang als vergleichsweise steile massiv ausgeführte Stiege zwischen massiv gemauerten Wandscheidungen weist einen geraden Austritt in eine offene Kellerdiele auf. Unterhalb des aufgehenden Treppenlaufs befindet sich ein Abstellraum mit Orientierung eines über Terrain liegenden Kellerfensters zum rechten Bauwich nach Nord-Osten.

Rechts von dem Kellertreppenaustritt bindet an die Kellerdiele ein Stichflur mit an der Stirnseite belegener Außentür zu einer davor parallel zur gartenseitigen Front des Gebäudestamms aufgehenden Kelleraußentreppe an. Links spannend in dem Stichflur befindet sich der Heizungskeller mit ehemals über Terrain liegendem Kellerfenster das allerdings aufgrund der davor aufgemauerten Außentreppe zur Auslucht dauerhaft verschlossen wurde - insoweit stellt sich der Heizungsraum nunmehr als innenliegend dar. Ein Teil des Heizungsraums ist als Räucherammer abgemauert und aus dem Heizungskeller zugänglich. Ein der Räucherammer zuzuschreibender Rauchgaszug ist nach Sachlage zwischenzeitlich als Installationskanal für Elektroleitungen umgenutzt worden.

An den Stichflur bindet außerdem ein zum rechten Bauwich orientierter Hauswirtschaftsraum mit über Terrain liegendem Fenster an.

An der Stirnseite der Kellerdiele befindet sich vis à vis des Kellertreppenaustritts im Bereich der ehemaligen Heizzentrale noch mit Schwerkraftheizung im ursprünglichen Bestand ein beheizbarer wohnraumgleich ausgebauter Kellerraum mit Orientierung des über Terrain liegenden Fensters zur Gebäuderückseite in den Garten nach Nord-Westen - eine zum linken Bauwich ehemals vorhandene Kohlschütte ist nach Sachlage im Zuge der Umstellung auf eine Gaszentralheizung dauerhaft geschlossen worden, aber von außen im Sockelmauerwerk noch sichtbar geblieben.

Vor der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich zwei weitere Lagerräume mit Zugang aus der Kellerdiele und über Terrain liegenden Kellerfenstern. In der Kellerdiele befinden sich die Sicherungstableaus der Elektroverteilung des Treppenhauses und Dachgeschosses sowie der



im Hochparterre belegenen Wohnung und 3 Stromzähler für den Hausstrom und die beiden Wohnungen. Für die im Obergeschoss belegene Wohnung ist das Sicherungstableaus innerhalb der Wohnung selbst verbaut.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach diesseitiger groß überschläglicher Einschätzung max. ca. 2,00 m.

Insgesamt verfügt das nominelle Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand weiterhin trotz Nutzung als Einfamilienhaus weiterhin über 2 abgeschlossene Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Diele, Badezimmer und nicht beheizter Veranda im Hochparterre und im Obergeschoss sowie neutralem Treppenhaus mit im Dachgeschoss belegendem Gästezimmer o.ä. nebst kleiner Kochküche und Toilettenraum sowie Diele als nicht abgeschlossene Einheit, deren Fläche wahlweise einer der beiden Wohnungen als externe ergänzende Hobbyfläche zuzuschreiben ist.

Im Kellergeschoss befinden sich ein innenliegender Heizungsraum mit anbindender ehemaliger Räucherammer, ein Hauswirtschaftsraum u.a. mit Duschstand, ein wohnraumgleich ausgebauter beheizter Kellerraum, 2 Lagerräume und eine Abstellkammer unterhalb des Treppenaufgangs sowie ein Stichflur mit anbindender Kelleraußentreppe und die geräumige Kellerdiele mit eingehaustem Treppenaufgang und Sperrtür zum Hochparterre im Bereich des neutralen Treppenhauses.

Außerdem ist als Anbau an den unterkellerten Ständerker ein 1-geschossiger nicht unterkellertes Massivschuppen mit einem ungeteilten Raum als Lagerraum nebst separater Außentür ohne direkten Zugang in das Wohngebäude vorhanden.

Der auf dem Grundstück belegene Wellblechschuppen mit Nutzung zuletzt offenbar als Garage sowie die rückwärtigen massiv errichteten Nebengebäude aus Mauerwerk und ein als Stahlkonstruktion errichteter gedeckter Unterstand bleiben als potentielles Abrissvolumen (s.o.) unberücksichtigt.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Zweifamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Mz-Mauerwerk baujahrestypisch in 38 cm Stärke. Tragende bzw. aussteifende Wände im Keller- und Erdgeschoss wurden nach Sachlage in 25 cm Stärke bzw. im Obergeschoss in 12 cm Stärke gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind als Schlackenplatten- oder Mz-Mauerwerkswände in 5 cm, 7 cm und 12 cm Stärke ausgeführt.

Die Fassaden des Zweifamilienhauses weisen einen bis über das Kellergeschoss reichenden Sichtmauerwerks- bzw. Verblendersockels mit jeweils ca. 2 cm geringfügig vorstoßenden Läuferlagen auf. Die Stützwand sowie die Kellerwände des Gebäudestamms und der Auslucht im Bereich der Kelleraußentreppe weisen bis über das Kellergeschoss eine Vormauerschale entsprechend dem weiteren Sockelbereich des Gebäudes auf.

Darüber ist die Fassade mit einem rosa eingefärbten mineralischen Edelreibputz nebst Glattputz-Laibungen und Fensterfaschen mit Anstrich (weiß) ausgeführt. An den Gebäudeecken und den Hauseingängen im Hauseingangsbereich bzw. dem neben der Hauseingangstür im gedeckten Zugangsbereich belegenen Fenster und im Brüstungsbereich der Fenster des Obergeschosses sind Sichtmauerwerksapplikationen als Läuferlagen bzw. im Brüstungsbereich zusätzlich in regelmäßigem Abstand verbauten Ziegelkopfseiten sichtbar.

Abweichend von den weiteren Fassaden weist der Aufstockungsbereich in der östlichen Gebäudecke über dem gedeckten Hauseingangsbereich gleichfalls mit vorstoßenden bzw. zur Fas-



sadenebene alternierend erhabenen Sichtmauerlagen versehene Wandumfassungen bis auf Brüstungshöhe der Obergeschossfenster auf. Die rückwärtige Aufstockung der ursprünglich 1-geschossigen Auslucht weist im Obergeschoss eine entsprechende Fassadenbekleidung auf.

Die Kellersohle weist Unterbeton auf Ölpapier und Kiesschüttung nebst Zementverbundestrich auf.

Die Kellerdecke ist als Hohlbetondielendecke (Stoltdielendecke) zwischen Stahlträgern ausgeführt, wobei die Gefache zwischen den aufgesattelten Lagerbalken eine Stakung aufweisen, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist - die Stakung dürfte mit einer Koksaschen- oder Lehmschüttung versehen sein. Auf den Balken ist im Wesentlichen ein Holzdielenboden vorhanden. Im Hauseingangsbereich bzw. der Treppenhausdielen und dem gedeckten Außenbereich vor der Hauseingangstür in der östlichen Gebäudeecke sind Werksteinplatten auf einem Blindboden unter einem hierüber verlegten Linoleum-Bodenbelag o.ä. bzw. im Außenbereich unbekleidet mit einem Nassbodenaufbau verlegt. Der rückwärtige Hauseingang über die Veranda in der Auslucht weist im Hochparterre einen Zementestrichboden ggf. mit keramischer Fliesung entsprechend der anbindenden Küche unter einem PVC-Belag o.ä. auf. Die Küche und das Badezimmer im Hochparterre weisen keramische Fliesung vermtl. in Mörtelbett mit Nassbodenaufbau noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss zum Dachraum sind nach Sachlage als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke eingebaut worden und weisen eine Rohrputz-Unterdecke bzw. einen Holzdielenboden und im Badezimmer (OG) einen keramischen Fliesenboden auf Zementestrich mit Nassbodenaufbau auf. Die Küche (OG) weist gleichfalls einen keramischen Fliesenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Oberhalb der Veranda weist die Auslucht im Bereich der aufgestockten Veranda vermtl. entsprechend dem Kellergeschoss eine Stoltdielendecke mit Nassbodenaufbau und einen unbekleideten Zementestrichboden auf. Im Dachgeschoss weist der Toilettenraum entsprechend den weiteren technischen Räumen im Erd- und Obergeschoss keramische Fliesung in Mörtelbett noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Die kleine Kochküche im Dachgeschoss weist vermtl. unter dem PVC- oder Linoleumbelag entsprechende keramische Fliesung auf.

Zum Spitzboden ist eine Holzbalkendecke in Kehlbalkenlage mit unterseitiger Holzschalung nebst Rohrputz und Koksaschenschüttung o.ä. sowie einfachem Holzriemenboden ohne weitere Bekleidung vorhanden. Ein Zugang besteht lediglich über eine hölzerne Bodenluke nebst mobiler Holz-Anstellleiter.

Der Treppenlauf aus dem Erdgeschoss in das Obergeschoss ist als Holzwangentreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputzabspannung sowie Holzstabgeländer und Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt. Die Trittstufen weisen Linoleumbelag o.ä. in der Laufzone auf. Die Treppe in das Dachgeschoss ist entsprechend allerdings als steilere Stiege ausgeführt.

Der Treppenlauf in das Kellergeschoss ist als steile Stiege zwischen zwei gemauerten Wandumfassungen massiv mit Steineisen- oder Stoltdielenwangen und Zementestrich auf den Tritt- und Setzstufen ausgeführt. Die Differenztreppen aus dem Hochparterre in den Hauseingangsbereich sind gleichfalls massiv ausgeführt.

Die außenliegende Differenztreppe zur Hauseingangstür in der östlichen Gebäudeecke ist massiv aufgemauert bzw. vermtl. betoniert und mit Natursteinplattierung auf den Tritt- und Setzstufen versehen.

Die Differenztreppe zur gartenseitigen Auslucht ist nach Sachlage als Stahlbetonwange ursprünglich mit Terrazzoplatten und später hierauf mit Spaltplatten o.ä. auf Tritt- und Setzstufen bekleidet worden.



Die Kelleraußentreppe ist ggf. gleichfalls aus Beton hergestellt vermtl. aber gemauert und mit Zementestrichbelag nebst Stahl-Kantenschienen zwischen Tritt- und Setzstufen versehen.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als Walm-Kehldach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 63° zimmermannsmäßig abgebunden und mit rot-farbener Betondachsteindeckung auf Sparren und Lattung eingedeckt. Der Regelquerschnitt der Dachschaalen im Bereich des Rohdachbodens weist vermtl. eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee ohne Dämmung oder innenseitige Vorsatzschale nebst Dampfsperre o.ä. auf. Der Rohdachboden ist als sogen. Kaltdachboden dauerventiliert. Eine zusätzliche Dämmstoffauflage auf dem Holzriemenboden zum Dachausbau ist vermtl. vorhanden.

Die Dachschaale im Bereich des Dachraumausbaus weist vermtl. unter der Dachsteindeckung bzw. der Lattung nebst Deltaunterspannbahn sogen. Pappdocken und Steinwolle-Dämmung in den Sparrengefachen nebst unterseitiger Bitumenbahnabspannung und innenseitiger Holzwoleleichtbauplatten-Beplankung nebst Kalkputz auf. Liegende Fenster sind nicht vorhanden - lediglich im Spitzboden ist eine thermisch nicht getrennte Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg vorhanden.

Im ausgebauten Dachraum sind durchweg stehende Fenster in Gauben vorhanden, die zimmermannsmäßig als Fachwerkskonstruktion mit Sandwichaufbau ausgeführt sind und außenseitig an den Frontflächen und den Backen durchweg sogen. Stülpchalung aufweisen. Innenseitig sind nach Sachlage gleichfalls Holzwoleleichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz vorhanden. Abgespannte Rohdachboden-Abseitenbereichen weisen teilweise Glasziegel zu Belichtung der Nebenbereiche auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Sichtmauerwerk mit Betonkranz und Zinkblecheinfassungen ohne Schornsteinhaube auf - in dem Rauchgasrohr der Zentralheizungsanlage ist nach örtlichem Eindruck ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden.

Über dem Dach des Gebäudestamms gehen außerdem Ventilationsrohre der Abwasserleitungen in der Küche bzw. dem Hauswirtschaftsraum und den Sanitärräumen aus Zinkblech auf - sämtliche Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen und weitgehend entsprechende Fallrohre vorhanden, wobei einzelne Rinnen auch auf darunter liegenden Dachflächen entwässern. Leiterhaken oder Schneefanggitter sind nicht vorhanden.

Über den Aufstockungsbereichen in der östlichen Gebäudeecke über dem Hauseingang und der Aufstockung des Standerkers an der Gebäuderückseite sind flach geneigte Pultdachflächen nebst Schwarzdecke auf Holzschalung nebst vorgehängten Rinnen zimmermannsmäßig abgebunden. Zwischen den Sparren bzw. der Holzschalung und der unterseitigen Lattung ist vermtl. eine mineralische Zwischensparrendämmung nebst Dampfsperre und unter der unterseitigen Lattung eine Rohrputzdecke vorhanden.

Der Dachkasten und die Dachüberstände sind sowohl am Walm-Kehldach des Gebäudestamms als auch im Bereich Pultdächer der Aufstockungen aus Holz bzw. mit Holzschalung versehen und gestrichen (dunkelbraun).

Der rückwärtigen Massivschuppen-Anbau an den Standerker ist nach Sachlage gleichfalls massiv vermtl. aus MZ-Mauerwerk mit Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und Betonsohle nebst Zementestrichboden ohne Unterkellerung sowie flach geneigtem zimmermannsmäßig abgebundenem halbem Pyramidendach mit Schwarzdecke auf Holzschalung und dreiseitigem Gefälle nebst vorgehängten Rinnen und entsprechenden Fallrohren ausgeführt. Der innerhalb des Anbaus belegene Raum weist vermtl. eine leichte Unterdecke ggf. als Rohrputzdecke auf Lattung auf.



Die weiteren auf dem Grundstück belegenen Gebäude und baulichen Anlagen sind weitgehend massiv als Mauerwerksbauten vermtl. mit Steineisendecke über dem Erdgeschoss der Remise und ansonsten mit Holzbalkendecken und zimmermannsmäßig abgebundenen Dächern ausgeführt. Eine Unterkellerung ist nach Sachlage bzw. örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Der gedeckte Unterstand weist weitgehend eine leichte Stahlkonstruktion mit einer hölzernen Pultdachkonstruktion auf. Außerdem ist eine zentral im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Garage als einfacher Wellblechschuppen mit Wellplattenbekleidung des leicht bogenförmig gewölbten Daches und der Wandumfassungen bzw. des Tores vermtl. auf Stahlrahmen-Konstruktion vorhanden.

Die im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Gebäude und baulichen Anlagen sind durchgehend als Abrissvolumen einzustufen.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung und örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen.

Die Küchen weisen oberhalb der Arbeitszeilen keramische Dickbettfliesung mit darüber aufgebracht Fliesentapete bzw. Tapetenbekleidung in Fliesendekor (geschmacksneutral: weiß) auf. Im Obergeschoss ist eine Teilfläche oberhalb des Herdes und der Spüle nach örtlichem Eindruck mit neuzeitlicher Keramikfliesung (weinrot changierend) vermtl. als Fliese auf Fliese auf das Fliesenpaneel aufgebracht.

Im Dachgeschoss weist die kleine Kochküche halbhoch im Raum PVC-Tapetenbekleidung in Fliesendekor auf.

Das Badezimmer im Erdgeschoss weist halbhoch weitgehend normalformatige keramische Fliesung bzw. Mosaikfliesung halbhoch an der rückwärtigen Stirnseite des Raums im Bereich des Toilettenbeckens und im Bereich oberhalb der Einbauwanne aus einem älteren Bestand (hellblau gewölkt) auf.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist halbhoch im Raum gleichfalls ältere normalformatige Keramikfliesung ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand (hellgelb) mit weitgehender Folienbekleidung (hellgrün-dunkelgrünes Farbschlieren-Dekor) - der tiefhängende Kunststoffspülkasten des WC-Beckens ist entsprechend bekleidet.

Der Toilettenraum im Dachgeschoss weist gleichfalls eine Folientapete in Fliesendekor auf.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss sind partiell verputzt und glatt gefilzt bzw. gestrichen. Wesentliche Kellerbereiche weisen aber auch Rohmauerwerksumfassungen ohne Verputz auf. Abweichen weist die gartenseitige Waschküche halbhoch Dickbettfliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand und der straßenseitige Kellerraum unmittelbar links von dem Kellertreppenabgang raumhoch neuzeitlichere Keramikfliesung auf.

Böden:

Der gedeckte Hauseingangsbereich vor der Hauseingangstür weist rechteckige Werk- bzw. Betonsteinplattierung entsprechend der Treppenhausdiele im Hochparterre mit darauf auf die Plattierung aufgebrachtem PVC- oder Linoleumbelag auf.

Sämtliche Küchen und Badezimmer bzw. Sanitärräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss weisen rechteckig verlegte schwarz-weiß-karierte Keramikfliesung (ca. 10 cm x 10 cm) auf - im Dachgeschoss weist die kleine Kochküche abweichend einen auf die Fliesung verlegten PVC-Belag o.ä. auf.

Die Veranden weisen nach Sachlage Zementestrichboden bzw. hierauf erlegten PVC-Belag auf.



Der Spitzboden weist nach Sachlage einen unbelaideten Holzriemenboden auf. Die Treppenläufe im Treppenhaus weisen PVC- oder Linoleumbelag in der Laufzone der Trittstufen auf. Der Kellertreppenabgang weist unbelaideten Zementestrich auf. Die Kellerflächen weisen gleichfalls einen unbelaideten Zementestrichboden auf.

Decken:

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind nach örtlichem Eindruck durchweg Rohrputzdecken vorhanden. Partiiell sind Styropor-Dekorplatten o.ä. auf die Deckenunterseiten aufkonfektioniert worden.

Die Kellerdiele und ein beheizter Kellerraum weisen verputzte und glatt gefilzte Kalkputzdecken und die weiteren Raumbereiche weitgehend lediglich einen Schlämmputz oder teilweise unbelaidete Stottedielen auf.

Der Rohrdachboden im Spitzboden und die Dachabseitenbereiche weisen an den Dachflächen lediglich eine Delta-Unterspannbahn unter der Betondachsteindeckung ohne Beplankung etc. auf (s.o.).

Fenster:

In den Wohngeschossen sind durchweg neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster weitgehend mit innenliegender Sprossung nebst Werzalit-Lateibrettern und pulverbeschichteten Aluminium-Sohlbankblechen vorhanden.

Im Verandabereich der Hochparterrewohnung befindet sich oberhalb des Massivschuppen-Anbaus ein flaches Glasbausteinfeld.

Im Spitzboden ist ein thermisch nicht getrennter Schornsteinfegerausstieg als Zinkblechlücke vorhanden.

Im Kellergeschoss liegen alle Fenster über Terrain und sind weitgehend noch als Holz-Einfachfenster mit außenliegender Bandstahlvergitterung erhalten - abweichend weist die Waschküche ein modernes Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

Die im Hochparterre belegene Wohnung weist durchweg Rollladenanlagen auf, wobei nahezu alle Fenster mit manuell zu bedienenden Kunststoffrollläden versehen sind - lediglich das Schlafzimmer weist zum gedeckten Hauseingangsbereich eine Fenstertür mit Holzrolläden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Türen:

Die Hauseingangstür ist als nicht einbruchshemmend ausgeführte Holzfüllungstür mit großflächigem Einfachglasausschnitt mit kleinteiliger Sprossung noch aus dem ursprünglichen Bestand in Holzfuttern und mit Bekleidungen erhalten.

Wohnungseingangstüren sind gleichfalls als einfache Holzfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Auch die separate Zugangstür im Obergeschoss zu dem als Abstellraum genutzten Schlafzimmer ist entsprechend einer Wohnungseingangstür als Holz-Mehrfüllungstür ausgeführt.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls als einfache Holz-Mehrfüllungstüren z.T. mit hochliegenden gesprossenen Glasausschnitten in Holzfuttern und -bekleidungen ausgeführt bzw. aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Hochparterre weisen die beiden vor der zum linken Bauwich orientierten Außenwand eine Doppelschiebetür mit Ornamentglasausschnitten in Futtertaschen auf.

Im Hochparterre weist der Zugang zu der Veranda eine leichte Holz-Rahmentür mit großflächigem Glasausschnitt und einem feststehenden Seitenteil in entsprechender Ausführung und darüber ein in entsprechendem Charakter durchlaufendes feststehendes Oberlicht auf. Die Außentür der Veranda zu der davor belegenen Außentreppe ist als einfache Holzplattentür bzw.



-füllungstür mit aufgedoppelten Sperrholzbekleidungen und kleinteilig gesprossenen Einfachglasausschnitten und feststehendem Oberlicht ausgeführt.

Die Verandatür im Obergeschoss ist gleichfalls als leichte Holz-Rahmentür mit großflächigen Glasausschnitten und halbhoher Sperrholzfüllung o.ä. ggf. als Schiebetür ohne Futtertasche sowie mit feststehendem Oberlicht ausgeführt.

Die Kelleraußentür zur aufgehenden Kelleraußentreppe ist als neuzeitliche Kunststoffrahmentür mit Isolierglasausschnitten und entsprechender Zarge ausgeführt.

Die Zugangstür zum Kellergeschoss innerhalb des Treppenhauses ist als Holzplattentür in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Kellergeschoss selbst sind weitgehend gleichfalls einfache Holzplatten- und Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen und innerhalb des Heizungsraums eine Stahlblechtür zu einer innenliegenden Räucherammer noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Elektroinstallationen:

Hinter der straßenseitigen Einfriedung ist eine Hausanschlusssäule im Untergrund vermtl. auf einer Bodenplatte verbaut - die Elektroleitungen werden erdverlegt in das Wohnhaus eingeleitet.

Die Elektroinstallationen sind in den Jahren 2002 und 2003 umfangreich in der Erdgeschoss- und in der Obergeschosswohnung bzw. auch im Kellergeschoss erneuert worden, wobei die Leitungen in den Wohngeschoßen unter Putz verlegt und im Kellergeschoss weitgehend als Feuchtrauminstallationen verbaut worden sind.

Die Steigestränge sind nach Sachlage aus dem Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss in einem früheren Rauchgaszug heraufgeführt worden, wobei das Dachgeschoss allerdings nicht mehr bzgl. der Elektroinstallationen erneuert worden ist - hier sind noch die ursprünglichen Elektroinstallationen aus der Herstellungszeit des Gebäudes mit nur wenigen Steckdosen und Lichtschaltern respektive Stromkreisen vorhanden.

Im Erd- und Obergeschoss ist eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Deckenstromauslässen bzw. Lichtstromkreisen vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich die Sicherungstableaus für die im Erdgeschoss belegene Wohnung und die neutralen Erschließungsbereiche mit Treppenhaus sowie das Kellergeschoss bzw. das Dachgeschoss mit einem zentralen Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie verschiedenen erhaltenen Schmelzsicherungen und 3 Wechselstromzählern.

In der Obergeschosswohnung ist ein separates Sicherungstableau gleichfalls mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden.

Es sind Elektroherde nebst elektrisch betriebenen Wrasenfiltern vorhanden. Die Küche und der Toilettenraum im Dachgeschoss weisen einen 5-L-Untertischboiler auf, wobei ein Anschluss an das Stromnetz derzeit für das Dachgeschoss nicht vorhanden ist - eine Erneuerung der Leitungen wurde hier nicht realisiert (s.o.).

Der Spitzboden oberhalb des Dachgeschosses weist gleichfalls keinen Stromanschluss auf.

Im Kellergeschoss sind die Feuchtrauminstallationen in verschiedenen Räumen mit festinstallierten Schildkrötenleuchten ausgestattet.

Das Grundstück respektive Wohnhaus weist eine einfache Klingel- und Gegensprechanlage mit 2 Klingeleinheiten ohne Türöffneranlage an einer nicht mehr genutzten Pforte in der straßenseitigen Einfriedung zur ursprünglichen Hauszuwegung auf - die Klingel- und Gegensprechanlage ist nach Sachlage nicht mehr funktionsfähig.



Eine Schwachstromanlage für Telekommunikation bzw. Breitbandkabelanschluss ist vorhanden. Das Gebäude weist allerdings eine am Schornsteinkopf verwahrte Parabolantenne für Satellitenempfang auf. Rauchwarnmelder sind bisher nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Eine Hausnummernleuchte ist in der straßenseitigen Gebäudefront mit Steuerung über Dämungsschalter und ggf. Solarzelle vorhanden. Im Zuwegungsbereich im linken Bauwich ist ein offenbar provisorisch an einem vertikal aufgehenden Stahlrohr verwahrter Halogenstrahler nebst Bewegungsmelder vorhanden. Im Bereich der rückwärtigen Hauszuwegung sind in Beetflächen und Pflanztöpfen verwahrte Lampen mit Solarbetrieb vorhanden. An der rückwärtigen Hauseingangstür zum Hochparterre ist eine wandverwahrte Kugelleuchte mit Bewegungsmelder vorhanden.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche weisen keine Außenbeleuchten auf.

Heizung:

Das hier betroffene Zweifamilienhaus weist eine vor rd. 22 Jahren neu eingebaute Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme als Brennwerttherme nebst Edelstahl-Einzugsrohr in den Rauchgaszug und zentraler Warmwasserbereitung und separatem Warmwasserspeicher (vermtl. 120 L Volumen) sowie eine noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenes Heizrohrnetz mit Vorwandinstallationen als Stahlrohrleitungen aus schwarzem Stahl bzw. nachträglich ergänzten Vor- und Rücklaufleitungen als Kupferrohrleitungen u.a. mit einen im Kellergeschoss eingebauten Plattenheizkörper auf.

Überwiegend sind in dem Gebäude noch großdimensionierte Rohrleitungen und Gussgliederheizkörper noch aus einem älteren bzw. dem ursprünglichen Bestand erhalten. In dem Toilettenraum im Dachgeschoss ist ein neuzeitlicher Plattenheizkörper vorhanden.

Die beiden Veranden im Erd- und Obergeschoss sind nach Sachlage nicht beheizbar. Das Kellergeschoss ist mit Ausnahme eines Raums mit neu eingebautem Plattenheizkörper gleichfalls nicht beheizbar, wobei die Räume aufgrund der Heizrohrführung trotz weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltener Gips-Wickeldämmung der Heizungsrohre und teilweise auch neuer Alu-kaschierter mineralischer Mantel-Rohrdämmung noch mit einer Grundwärme versorgt werden.

Der Spitzboden ist nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer beider Wohnungen weisen jeweils eine emaillierte Stahl-Liegewanne mit eingefliester Wannenschürze nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause, einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf. Die Sanitärobjekte sind mit Ausnahme des WC-Beckens in der OG-Wohnung weiß. Das WC-Becken im Obergeschoss ist manhattangrau und der Spülkasten mit Folienbekleidung entsprechend den Wandumfassungen versehen. Die Armaturen sind durchweg verchromt.

Der Toilettenraum weist ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten und ein kleines Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur und Unter-tischboiler auf. Eine zentrale Warmwasserversorgung für den Dachraum ist nicht vorhanden.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind teilweise unter Putz und teilweise als Vorwandinstallationen ausgeführt. Insbesondere die Steigestränge sind offen vor der Außenwand jeweils zwischen Küche und Badezimmer bis in den Dachraum verzogen.

Abwasserleitungen sind als Hart-PVC-Rohre und Frischwasserleitungen für Kalt- und Warmwasser sind als Kupferrohre ausgeführt.



Im Kellergeschoss sind die Leitungen teilweise gleichfalls gedämmt, aber liegen partiell auch frei.

In der Waschküche ist zusätzlich ein bodengleicher Duschstand nebst Bodeneinlauf offenbar mit ausreichendem Gefälle in die Grundleitung vorhanden - eine Mobilhebeanlage o.ä. ist nicht vorhanden. Zusätzlich ist ein Waschmaschinenanschluss bzw. ein Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden.

Frischwasserleitungen sind hier gleichfalls als Vorwandinstallationen aus Kupferrohr u.a. mit Anschlussleitung für ein Außenzapfventil vorhanden. Außenzapfventile sind an der straßenseitigen Gebäudefront sowie auch im Bereich der Kelleraußentreppe vorhanden, wobei der Garten allerdings als sogenanntes Biotop nicht mehr gesprengt bzw. bewässert wird.

Regenfallrohre binden nach Sachlage nicht an die Straßenkanalisation an, sondern entwässern über Regentonnen mit Ventilen und anbindenden Schläuchen frei in das Gelände. Rigolen oder Sickerschächte mit Ringdrainage o.ä. sind nicht vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die in den beiden Wohnungen vorhandenen Einbauküchen mit Unter- und Oberschränken nebst Arbeitsflächen und den üblichen Elektrogeräten sowie die Ausstattung der Kochküche im Dachgeschoss sind vermtl. mindestens rd. 20 bis 30 Jahre alt und verbraucht

Die Küchen weisen Elektroherde mit Glaskeramikkochfeld und Bratröhre sowie in die Resopalbeschichteten Arbeitsflächen verbaute Nirosta-Spülen nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Die Elektrogeräte dürfte bereits energetisch uneffizient bzw. tatsächlich technisch überholt sein.

Versorgungsleitungen sind als Kupferrohrleitungen und Abwasserleitungen sind als Hart-PVC-Leitungen ausgeführt. Die Installationen sind in Wandschlitzern verzogen und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Zweifamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 929,25 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für den Massivschuppen-Anbau umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte bei 2,00 m x 3,00 m Grundflächen sowie ca. 2,50 m Höhe rd. 15.00 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene voll unterkellerte Zweifamilienhaus mit Walm-Kehldach umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 378,00 m² ohne Spitzboden trotz Giebelhöhe $\geq 1,50$ m (rd. 2,00 m) bei hier fehlenden Fenstern im Spitzboden und fehlender Volltreppe als Zugang gemäß GAA (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die BGF für den Massivschuppen-Anbau umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte ca. 6,00 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).



- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine gärtnerisch stark vernachlässigte Freifläche mit im Wesentlichen vorhandener Spontanvegetation sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Grundstücksteil als Rasenwildwuchs, Buschwerk u.a. mit noch erkennbarem Kegelformschnitt und verwilderter Ziergartenvegetation sowie bereits mittelhochstämmigem Baumbestand auf.

Die reguläre Hauszuwegung aus dem Straßenraum zu dem in der östlichen Gebäudeecke belegenen Hauseingangstür ist völlig zugewuchert. Hinter der straßenseitigen Pforte in der Einfriedung ist eine Zuwegung nicht mehr erkennbar. Die Differenzterrasse zur der gedeckten Hauseingangspodestfläche vor der Hauseingangstür ist partiell stark beschädigt.

Unmittelbar um das Gebäude herum ist ein breiter Zementestrichsaum bis ca. 1,00 m Tiefe vorhanden - die straßenseitige Hauszuwegung ist ggf. entsprechend hergestellt, aber stark vermoost und überwuchert.

Im linken Bauwich ist eine Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksteil u.a. als aktuelle Hauszuwegung zu dem rückwärtigen Hauseingang mit Feldsteinpflasterung und durch die Fugen durchwachsender Spontanvegetation vorhanden.

Hinter dem Wohngebäude bindet an die Feldsteinpflasterung eine Zementestrichfläche als weitere Zuwegung zu dem rückwärtigen Hauseingang und einer davor belegenen Gartenterrasse sowie eine flach aufgehende Zufahrtrampe zu dem ehemals als Garage genutzten Wellblechschuppen an. Im Bereich der Gartenterrasse ist eine handelsübliche Terrassen-Holzplasterung verlegt worden. Die Terrasse und die daneben aufgehende Treppe zum Ständerker in die im Hochparterre belegene Wohnung weisen jeweils eine leichte Stahlrohr-Dachkonstruktion mit jeweils flach geneigtem Pultdach und Acryl-Wellplattendeckung nebst vorgehängter Hart-PVC-Regenrinnen und entsprechendem Fallrohr mit freier Entwässerung im Untergrund auf. Die Treppe und partiell auch die Terrasse weisen zusätzlich eine entsprechende seitliche Windschürze auf.

Die Kelleraußentreppe weist abweichend eine leichte Holzkonstruktion mit Vollholzpfosten und darüber verwahrtem Vollholz-Rahmen als flach geneigtes Pultdach nebst Acrylwellplattendeckung allerdings ohne vorgehängte Rinne auf. Zum Treppenloch ist eine Holzstaketenzaunbrüstung mit glatter Acrylplatten-Hinterlegung vorhanden.

Im rückwärtigen Garten ist dichte Buschvegetation, Gestrüpp, Bodendeckerbewuchs und teilweise alter Laub- bzw. Obstbaumbestand vorhanden. Zusätzlich befindet sich auf den mit Zementestrich versiegelten Flächen eine größere Anzahl an Pflanztöpfen mit Ziergartenvegetation. Teilweise sind hinter dem Massivschuppen-Anbau und im Bereich der Zuwegung der Kelleraußentreppe weitere Freiflächen mit Zementestrichboden versiegelt.

Der Bereich eines als leichte Stahlprofil-Konstruktion errichteten Unterstands weist gleichfalls Zementestrichboden auf. Auch die Grundstücksfreiflächen vor dem rückwärtigen Stallgebäude und dem vor der rechten Grundstücksgrenze belegenen 2-geschossigen Remisengebäude weisen Zementestrichboden bzw. Fahrbahnbeton auch für schwerere Fahrzeuge noch aus früherem Bestand auf. Allerdings zeigt sich auch hier durch Materialrisse stark durchwachsende Spontanvegetation mit bereits urwaldartiger Dichte. Zusätzlich sind die Freiflächen mit etlichem Unrat, Sperrmüll etc. belegt.

Die im rückwärtigen Grundstücksteil vor den Grundstücksgrenzen belegenen Gebäude bzw. baulichen Anlagen zeigen sich in einem völlig maroden desolaten und teils bereits eingestürzten und insoweit stark baufälligem Zustand - die Gebäude sind insoweit durchweg abzureißen.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind weitgehend durch Mauerwerk der Grenzbebauung belegt, die wegzunehmen ist. Die rechte Grundstücksgrenze weist im unbebauten Abschnitt einen Stabmattenzaun und die linke Grundstücksgrenze einen einfachen Maschendrahtzaun noch aus älterem Bestand auf, der im Zuge der Fertigstellung des auf dem linken Nachbargrundstück neu entstandenen Gebäudes vermtl. ersetzt werden dürfte.



In der straßenseitigen Front weist das hier betroffene Grundstück einen etwa kniehohen Sichtmauerwerkssockel mit entsprechenden Pfeilern an den Grundstücksecken noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Auf dem Sockel ist ein Holzstaketenzaun mit Holzpfosten sowie Ober- und Untergurt aufgesattelt, der dem Vernehmen nach erst im Jahre 2000 erneuert worden war, aber bereits wieder starke Verrottungsneigung aufgrund fehlender Pflege zeigt. Der Mauerwerkssockel weist stark lysierte Fugen und Frostschäden im Mauerwerk auf. Eine zwischen Stahlrechteckpfosten verwahrte Pforte in entsprechender Charakteristik ist durch die im Straßenraum aufgehende Spontanvegetation und die hinter der Einfriedung vorhandene Wildvegetation völlig eingewuchert und nahezu nicht mehr erkennbar.

Die zum linken Bauwich führende Zuwegung und Zufahrt auf das Grundstück weist eine manuell zu bedienende Staketen- bzw. Brettholz-Doppelflügeltoranlage mit hängenden Torflügeln zwischen Stahl-Rechteckpfosten auf - die Holzstaketen der Torflügel sind im Spritzwasserbereich gleichfalls bereits teilweise verrottet.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück in Vorderliegerlage aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit wohnraumgleich ausgebautem Dachraum und einem einzelnen wohnraumgleich ausgebauten Kellerraum quasi als Hobbyraum, wobei die genehmigten Bauvorlagen aus dem ursprünglichen Bestand nach Sachlage U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt von Menschen bauplanungsrechtlich nicht geeignet und nicht zugelassen, sind.

Das Zweifamilienhaus auf dem hier betroffenen Grundstück weist 2½ Geschosse als Hochparterre und Obergeschoss mit hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Fenstern und Walm-Kehldach mit unter ca. 63° Dachneigung aufgehenden Dachflächen an allen Gebäudefronten sowie einen rückwärtigen Massivschuppen-Anbau an einem gartenseitigen Standerker auf.

Eine nutzbare Garage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - insoweit wird unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Realteilung ein ungedeckter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück unmittelbar hinter dem Wohngebäude zugrunde gelegt.

- **Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe seitens der Grundstückseigentümerinnen bzw. auch der anlässlich des Ortstermins anwesenden Besitzerinnen des Anwesens liegt nicht vor.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden.

Nach Sachlage ist insoweit die anrechenbare Wohnfläche anhand der aus der Flurkarte abgeleiteten wertrelevanten Geschossfläche (ohne anteilige Dachraumfläche gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/22, Seite 49) und dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor für die Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) mit bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise von 81/100 abzuleiten.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 189,00 m² (ohne Dachraum- und ohne Kellerflächen) ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022) mit 189,00 m² x 81 % = 153,09 m². Hier-von entfallen auf das Erdgeschoss bei grundrissgleichem Zuschnitt 76,55 m² und auf das Obergeschoss gleichfalls 75,55 m² incl. der anteiligen Treppenhausflächen u.a. bei Nutzung als Ein-familienhaus - die im Dachraum belegene Wohnfläche beträgt grob überschläglich hiervon rd. 66 % entsprechend 76,55 m² x 66 % = 50,52 m².



Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit ca. 153,09 m² + ca. 450,52 m² = ca. 203,61 m².

Freisitzflächen als Gartenterrasse bleiben in dem Flächenansatz aufgrund der diesbzgl. variabel veränderlichen Größe unberücksichtigt. Die Verfügbarkeit der Kellerflächen wird mit der Höhe des Mietansatzes berücksichtigt.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerinnen gemäß Abt. I Nr. 2.2 und 2.3 als Antragsgegnerinnen in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzerinnen des Anwesens eigengenutzt.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt zugunsten der weiteren Miteigentümerinnen des Grundstücks geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m² Wfl. bis 16,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 12,75 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern ist das hier betroffene Objekt preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Grundstücks mit dem Potential einer Neuvermietung des Zweifamilienhauses ggf. als Einfamilienhaus oder zur Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Ein-/Zweifamilienhaus und freistehendes Gebäude mit vollständiger Unterkellerung und Ausbau des Dachraums als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche als konventioneller Mauerwerksbau mit Fertigstellung im Jahre 1936 und zuletzt in den Jahren 2000 bis 2003 umfangreich durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen mit 2 abgeschlossene Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Diele, Badezimmer und nicht beheizter Veranda im Hochparterre und im Obergeschoss sowie neutralem Treppenhaus mit im Dachgeschoss belegtem Gästezimmer o.ä. nebst kleiner Kochküche und Toilettenraum sowie Diele als nicht abgeschlossene Einheit, deren Fläche wahlweise einer der beiden Wohnungen als externe ergänzende Wohn- bzw. aufgrund unzureichender Belichtung und unzureichender Raumhöhe mit ansonsten aber wohnraumgleichem



Ausbau baurechtlich als Hobbyfläche zuzuschreiben ist, und der Verfügbarkeit einer vollständige Unterkellerung mit Heizungsraum nebst anbindender ehemaliger Räucherammer, einem Hauswirtschaftsraum u.a. mit Duschstand, einem wohnraumgleich ausgebauten beheizten Kellerraum, 2 Lagerräumen und einer Abstellkammer unterhalb des Treppenaufgangs sowie einem Stichflur mit anbindender Kelleraußentreppe und einer geräumigen Kellertiefe mit eingehaustem Treppenaufgang und Sperrtür zum Hochparterre im Bereich des neutralen Treppenhauses sowie einem Massivschuppen-Anbau als Lagerraum und einem ungedecktem PKW-Stellplatz bei vorliegendem insgesamt einfachen aber bereits teilweise zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Kunststoff-Isolierglasfenstern nebst Kunststoff-Rollläden im Hochparterre und einer Gas-Zentralheizung nebst Brennwerttherme und zentraler Warmwasserbereitung sowie weitgehend erneuerten und verstärkten Elektroleitungen, sanierten Fassaden und erneuerter Dachdeckung etc. auch in Ansehung der Konzeption als Zweifamilienhaus mit insoweit unzweckmäßiger Verfügbarkeit von 2 Küchen und erhöhtem Verkehrsflächenanteil bei Umnutzung als Einfamilienhaus und der zugrunde zu legenden Belastung durch ein GFL-Recht mit lediglich verbleibendem ungedecktem PKW-Stellplatz bei zugrunde zu legenden Realteilung des Grundstücks aufgrund der Verfügbarkeit der Baulandreserve sowie des zu erwartenden Freilegungsaufwandes mit Neubebauung in absehbarer Zeit und des erheblichen Sanierungsaufwandes der völlig vernachlässigten Freiflächen im vorderen Grundstücksteil sowie der überwiegend nur einfachen Bebauung im Quartier mit direkter Nachbarschaft zu gewerblicher Bebauung u.a. als Tankstelle im Nahbereich mit noch zufriedenstellender Referenzlage mit Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage mit guter Versorgungslage in fußläufiger Entfernung sowie zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in einer ruhigen Quartierstraße im Nahbereich einer allerdings stark frequentierten Hauptdurchgangsstraße mit vermuteten Lärmbelastungen mindestens bei entsprechenden Witterungslagen ist nach diesseitiger Auffassung ohne Berücksichtigung ggf. weiterer energetischer Modernisierung bzgl. der Fassaden und der Heizungsanlage mit rd. 12,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Die wohnflächenäquivalente wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche im Dachraum mit einer Nutzfläche von ca. 50,52 m² ist mit hälftigem Ansatz zu berücksichtigen. Die Verfügbarkeit der Kellerflächen und der Gartenflächen ist in dem Wohn-/Nutzflächen-Mietansatz enthalten.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohn-dichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück zugrunde gelegten ungedeckten PKW- Stellplatz ist ein Mietansatz von 30,00 €/Stellplatz in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Wohnfläche
153,09 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl. = 1.837,08 €/Monat



anrechenbare Nutzfläche im
Dachraum als wohnflächen-
äquivalente Hobbyfläche
 $50,52 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 6,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.} = 303,12 \text{ €/Monat}$

ungedeckter PKW-Stellplatz
1 Stpl. x 30,00 €/Stpl. = 30,00 €/Monat
Gesamtertrag 2.170,20 €/Monat [$\approx 10,66 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}$]

• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümerinnen oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten
 $1 \times \text{E/ZFH} \times 339,00 \text{ €/a} = 339,00 \text{ €/a}$

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
 $13,20 \text{ €/m}^2 \times 203,61 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} = 2.687,65 \text{ €/a}$

PKW-Stellplatz (ungedeckt)
 $100,00 \text{ €/Stpl.} \times 1 \text{ Stpl.} \times \frac{1}{2} = 50,00 \text{ €/a}$

Mietausfallwagnis
 $26.042,40 \text{ €} \times 2 \% = \frac{520,85 \text{ €/a}}{3.597,50 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Ein-/Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen im gegenwärtigen Bestand und zusätzlichen Hobbyflächen im Dachraum sowie ungedecktem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,8 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 10,66 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 203,61 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,47 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:



- Die straßenseitige Einfriedung weist erhebliche Mängel bzgl. der Holzstaketen und teilweise gerissene Ziegel und lysierte Fugen des Mauerwerkssockels auf.
- Die Doppelflügel-Toranlage weist gleichfalls Mängel auf.
- Die Pforte zur Hauszuwegung ist nicht mehr funktionsfähig.
- Die Hauszuwegung ist durch Vegetation völlig zugewuchert und im gegenwärtigen Zustand nicht mehr nutzbar.
- Die Grundstücksfreiflächen sind in erheblichen Umfang mit Zementestrich bzw. Fahrbahnbeton befestigt und wieder zu entsiegeln.
- Die Klingel- und Gegensprechanlage ist defekt. An der Hauseingangstür fehlt eine funktionsfähige Klingelanlage.
- Die Differenzterrasse zur Hauseingangstür weist Mängel auf.
- Die gartenseitige Differenzterrasse zum Ständerker in das Hochparterre weist weitgehend abgelöste Plattierung und eine unzureichende Brüstung auf.
- Die leichten Überdachungen der rückwärtigen Hauseingangsterrasse, der Kelleraußenterrasse und des rückwärtigen Freisitzes stellen sich als provisorisch dar und sind wegzunehmen.
- Der Massivschuppen-Anbau weist partiell völlig abgelöste Putzfassaden auf
- Die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen sind zur Sicherung der Baulandreserve von dem dort aufstehenden Gebäudevolumen von rd. 1.000,00 m³ freizulegen.
- Die aus dem ursprünglichen Gebäudebestand erhaltene Bodenfliesung ist partiell rissig oder liegt lose. Im OG-Badezimmer setzt die Bodenfliesung partiell im Bereich einer neu eingebauten Wanne aus.
- Die Wandfliesung in den Küchen und den Sanitärräumen weist Fehlstellen auf und ist partiell schadhaft oder lediglich als Folienbekleidung ausgeführt.
- Die Elektroinstallationen im Dachraum sind nicht zeitgerecht erneuert worden.
- Die Heizrohrleitungen sind noch aus der Phase der früher vorhandenen offenen Schwerkraftheizung für die geschlossene Anlage überdimensioniert. Die Heizkörper stammen gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand.
- Verputzte Wandflächen im Kellergeschoss weisen teilweise großflächig abgelösten Putz bis auf das Rohmauerwerk auf.
- Die über Terrain liegenden Kellerfenster sind weitgehend noch als Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Auch die Hauseingangstüren mit Ausnahme der Kelleraußenterrasse stammen noch aus dem ursprünglichen Bestand und weisen Einfachglasausschnitte und entsprechende Oberlichte auf.
- Bei einem Neubezug sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Tatsächlich ist der gesamte innere Ausbau trotz der bereits Anfang der 2000er Jahre vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen umfassend zu revitalisieren, wobei ggf. auch umfangreiche Grundrissveränderungen insbesondere bei Umnutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus in Betracht kommen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „sehr gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder sehr geringen Abnutzungen ohne erkennbare Schäden, keinem Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. Ein Kostenaufwand ist hierfür nicht in Ansatz zu bringen.



Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Ein-/Zweifamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 100.000,00 € respektive rd. 490,00 €/m² Wfl./Nfl. bei einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 203,61 m² im Verkehrswert berücksichtigt. Hierin sind die Freilegungskosten zur Sicherung der Baulandreserve nicht berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod./Inst.-Aufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungs-



stichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Ertrags- und des Sachwertmodells des GAA in Berlin auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Ertragswertmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser bzw. Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerinnen nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1936 mit partiell Anfang der 2000er Jahre vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Fenster und der Heizungsanlage und ggf. der Dachdämmung im Zuge der Neueindeckung des Gebäudes bei allerdings unzureichender Dämmung der Sparrengefache ist nachteilig.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Fassaden und des Daches sowie der Heizungsanlage nebst Warmwasserversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Ein-/Zweifamilienhauses von rd. 87 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1936) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 87 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1936 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.



Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1936 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 30) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerinnen gemäß Abt. I Nr. 2.2 und 2.3 als Antragsgegnerinnen in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzerinnen des Anwesens eigengenutzt.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Zweifamilienhauses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Miteigentümerinnen gemäß Abt. I Nr. 2.2 und 2.3 als Antragsgegnerinnen in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzerinnen des Anwesens.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 handelt es sich um ein insgesamt bereits zeitgerecht, aber noch vergleichsweise sehr einfach ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges Wohngebäude mit vollständiger Unterkellerung und wohnraumgleich zu Hobbyzwecken ausgebautem Walm-Kehldach mit neutralem Treppenhaus und je einer abgeschlossenen Wohnung im Hochparterre und im Obergeschoss sowie externen Räumen mit Toilettenraum und kleiner Kochküche im Dachraumbau bei allerdings unzureichender Fensterfläche und Raumhöhe mit hierdurch vorliegender Einstufung als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche und teilweise beheizter Kellerfläche sowie einem Massivschuppen-Anbau als zusätzlichem Lagerraum bzw. Geräteschuppen o.ä.

Die im Gebäude vorhandene Gas-Zentralheizung weist eine im Jahre 2001 eingebaute Gas-Kombitherme mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung auf. Die Kunststoff-Isolierglasfenster in den Wohngeschossen und im Dachgeschoss sind zeitgleich erneuert worden.

Elektro-Installationen und die Frisch- und Abwasserinstallationen sind weitgehend gleichfalls Anfang der 2000er Jahre erneuert worden - allerdings wirken die Ausführungen teilweise noch sehr provisorisch.

Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 153,09 m² incl. der Treppenhausflächen bei Nutzung als Einfamilienhaus auf und umfasst im derzeitigen Bestand 2 Wohnungen im Hochparterre und im Obergeschoss mit jeweils 3 Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Diele, Badezimmer und nicht beheizter Veranda sowie ein neutrales Treppenhaus mit im Dachgeschoss belegener wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche von ca. 50,52 m² Nfl. als externes Gästezimmer o.ä. nebst kleiner Kochküche und Toilettenraum sowie Diele als nicht abgeschlossene Einheit, deren Fläche wahlweise einer der beiden Wohnungen zuzuschreiben ist. Zusätzlich befinden sich im Kellergeschoss ein innenliegender Heizungsraum mit anbindender ehemaliger Räucherzimmer, ein Hauswirtschaftsraum u.a. mit Duschstand, ein wohnraum-



gleich ausgebauter beheizter Kellerraum, 2 Lagerräume und eine Abstellkammer unterhalb des Treppenaufgangs sowie ein Stichflur mit anbindender Kelleraußentreppe und die geräumige Kellerdiele mit eingehaustem Treppenaufgang und Sperrtür zum Hochparterre im Bereich des neutralen Treppenhauses.

Die merkantil anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzfläche beträgt für das Gebäude ca. 203,61 m². Zusätzlich ist bei zugrunde gelegter Realteilung des Grundstücks mit im hinteren Grundstücksteil belegener Baulandreserve mit dem Erfordernis einer freizuhaltenden Fläche als GFL-Recht über das entstehende vordere Trennstück ein hinter dem Gebäude belegener ungedeckter PKW-Stellplatz zu berücksichtigen.

Nennenswerte oder erkennbare substantielle Schäden an dem Ein-/Zweifamilienhaus und dem Massivschuppen-Anbau liegen nicht vor.

Allerdings ist eine zeitgerechte Modernisierung des Innenausbau zur Revitalisierung des Gebäudes ggf. mit Grundrissveränderungen als Einfamilienhaus geboten.

Die Streckung des mit 996 m² vergleichsweise großen Grundstücks mit einer Nord-West/Süd-Ost-Achse und Ausrichtung des rückwärtigen Gartens nach Nord-Westen ist nachteilig, da eine hinter dem Gebäude belegene Gartenterrasse tagsüber weitgehend verschattet wird und erst nachmittags bzw. abends besonnt wird.

Vorteilhaft ist die Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße allerdings mit Lärmbelastungen durch die im Nahbereich verlaufende Hauptverkehrsstraße mindestens bei entsprechenden Witterungslagen. Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere dezentrale Wohnlage mit vergleichsweise guter Nachversorgungslage und zufriedenstellender sozialer und technischer Infrastruktur in einem heterogenen baulichen Umfeld mit freistehender Einfamilienhaus-, Reihenhaus-Siedlungsbebauung und Gewerbebebauung sowie einer Hochspannungstrasse im unmittelbaren Umfeld.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus weist bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes einen insgesamt gepflegten Eindruck auf, der allerdings durch die stark vernachlässigten Außenanlagen deutlich getrübt wird.

Tatsächlich ist der Innenausbau weitgehend veraltet und verbraucht, so dass diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die Außentreppe umfassend zu sanieren und der Fassadenputz des Massivschuppen-Anbaus zu erneuern. Sämtliche Vordächer sind zu demontieren und ggf. durch anspruchsvollere Konstruktionen zu ersetzen.

Die rückwärtig auf dem Grundstück belegenen früheren Stallgebäude, ein Unterstand und ein Remisengebäude sowie eine Wellblechgarage sind abzubauen und die rückwärtige Grundstücksfläche als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubauung nach Realteilung des Grundstücks freizulegen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.



C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 26. September 2023 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten, planungsrechtliche Vorgaben und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 05.04.2023 zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Unter Zugrundelegung eines gegenwärtig und nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit ein schlüssiger Marktwert nur unter Berücksichtigung eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten. Die marktüblichen Verkaufserlöse ergeben sich im Wesentlichen aber als ideeller Wert, der aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist. Da Ein- und Zweifamilienhäuser vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als Renditeobjekte betrieben werden, ist der Verkehrswert insoweit auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Ertragswert unterstützt den marktangepassten Sachwert.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.



2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Wischbergweg 11 (Flurstück 30) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 530,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 505,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung gemäß Bebauungsplan bzw. geltendem Baurecht mit einer GFZ von rd. 0,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,3 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

In Ansehung einer bei einer Realteilung erforderlichen Umgriffsfläche für einen baulichen Ausnutzungsgrad mit einer planungsrechtlich zulässigen GRZ von 0,2 und 2 Vollgeschossen ist dem resultierenden vorderen Trennstück mit aufstehendem hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhaus eine Fläche von 472,50 m² zuzuschreiben. Die verbleibende Fläche von 523,50 m² ist als Baulandreserve einem hinteren Trennstück zuzuschreiben.

Allerdings ist bei einer Tiefe des vorderen Trennstücks von 27,80 m eine Fläche von ca. 83,40 m² bei 3,00 m Breite als GFL-Recht zugunsten der Hinterliegerlage aufgrund der fehlenden Individuierungs- und Nutzungsmöglichkeit mit hälftigem Ansatz in Abzug zu bringen.

Der Bodenwert der hier relevanten Umgriffsfläche für die Ein-/Zweifamilienhausbebauung des Grundstücks (Flurstück 30) mit einer Fläche von 472,50 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

389,10 m ² x 505,00 €/m ²	=	196.495,50 €
zzgl. mit potentielltem GFL-Recht belastete Fläche mit 83,40 m ² x 505,00 €/m ² x ½	=	<u>21.058,50 €</u> 217.554,00 €

zzgl. Baulandreserve mit resultierender Restfläche nach Abzug der erforderlichen Umgriffsfläche für das bestehende Ein-/Zweifamilienhaus auf dem Grundstück einer



Fläche für das rückwärtige Trennstück von 523,50 m²
mit:

$$523,50 \text{ m}^2 \times 505,00 \text{ €/m}^2 = \frac{264.367,50 \text{ €}}{481.921,50 \text{ €}}$$

abzgl. fiktiver Freilegungsaufwand bei rd. 1.000,00 m³
überschlägig ermitteltem Abrissvolumen (s.o.) sowie
Ansatz der Abrisskosten von ca. 40,00 €/m³ auch unter
Berücksichtigung der partiell erforderlichen Entsiege-
lung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebüh-
ren (u.a. Sondermüll und asbestbelasteter Baustoffe)
etc.:

$$1.000,00 \text{ m}^3 \times 40,00 \text{ €/m}^3 = \text{./.} \frac{40.000,00 \text{ €}}{441.921,50 \text{ €}}$$

rd. 442.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind allerdings nachfolgend nach Auskunft der zuständigen Behörde in bisher nicht bekannter Höhe zu einem bisher nicht bekannten Zeitpunkt zu erwarten (s.o.).

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 530,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 unter Berücksichtigung der erforderlichen Umgriffsfläche für die bauordnungsrechtlich zulässige Bebauung zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

$$472,50 \text{ m}^2 \times 530,00 \text{ €/m}^2 = \frac{250.425,00 \text{ €}}{250.000,00 \text{ €}}$$

3. Sachwert

Für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01. 2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Objektes (Ein-/Zweifamilienhausgrundstück) gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Wischbergeweg 11 (Flurstück 30) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachter



ausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND \neq tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-



Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV) Wägungsanteil				
	1	2	3	4	5
Außenwände				1,0	23 %
Dächer				1,0	15 %
Außentüren und Fenster				1,0	11 %
Innenwände				1,0	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0	11 %
Fußböden				1,0	5 %
Sanitäreinrichtungen				1,0	9 %
Heizung				1,0	9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0	6 %

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.11 (NHK 2010) (freistehendes unterkellertes 2½- geschossiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss voll ausgebaut)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	$1,0 \times 23 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	231,15 €/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	$1,0 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90,45 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	$1,0 \times 6 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<u>60,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Ein-/Zweifamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Dremfels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung des Spitzbodens ohne zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.11 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Walm-Kehldach $1.005,00 \text{ €/m}^2 \cdot 5 \% = 954,75 \text{ €/m}^2$ Brutto-Grundfläche.

Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.



Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Ein-/Zweifamilienhauses (NHK-Typ 1.11) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$378,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 360.895,50 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im August 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 160,7 %, was einer Steigerung von 9,2 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für Mai 2022 mit 147,2 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 90,0 % $\times 1/100 =$ Faktor 1,110 \rightarrow Index Mai 2022 (Basis 2015 = 100 %) mit 147,2 % \times Faktor 1,110 = 163,39 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2022 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$360.895,50 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 589.667,15 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 (SW-RL) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 87 Jahre bei Baujahr 1936) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 87 Jahren bzw. dem Baujahr 1936 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

Gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden nur „ursprüngliche“ Baujahre angesetzt - es erfolgt keine Korrektur des Baujahres u.a. aufgrund von Modernisierungen etc.

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 87 Jahren bzw. dem Baujahr 1936 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.



Ein-/Zweifamilienhausgrundstück Wischbergweg 11 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$ entsprechend $(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 50,0 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

Der Zeitwert des bebauten Grundstücks ohne Markanpassung und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich hieraus mit:

$$589.667,15 \text{ €} - 50,0 \% = 294.833,57 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert der erforderlichen Umgriffsfläche des Grundstücks für das auf dem Grundstück aufstehende Ein-/Zweifamilienhaus mit Richtwertansatz

zum 01.01.2022

472,50,00 m² x 530,00 €/m² (s.o.)

250.425,00 €

545.258,57 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Reinickendorf, Weißensee, Hellersdorf und Köpenick (Tabelle 1 Nr. 4) bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 1,27 und bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,21 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 545.258,57 € interpoliert mit

1,226

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:

./ 0,180

kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):

0,000

1,046

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten Einfamilienhausgrundstücks ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

$$545.258,57 \text{ €} \times 1,046 = 570.340,46 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Massivschuppen-Anbaus in Höhe von rd. 2.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 27.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe



von rd. -12.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Baulandreserve unter Berücksichtigung des Abgangs des hälftigen Bodenwertes aufgrund des GFL-Rechts für das vordere Trennstück in Höhe von rd. 243.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Freilegungsaufwandes für die Baulandreserve in Höhe von rd. 40.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 100.000,00 €:

rd. 570.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Massivschuppen-Anbaus in Höhe von rd. 2.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 27.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -12.000,00 € (238.612,50 € ./ 250.425,00 € = -11.812,50 € bzw. -12.000,00 €), bzgl. des Bodenwertes der Baulandreserve unter Berücksichtigung des Abgangs des hälftigen Bodenwertes Wertes aufgrund des GFL-Rechts für das vordere Trennstück in Höhe von rd. 243.000,00 €, bzw. des Freilegungsaufwands für die Baulandreserve in Höhe von rd. 40.000,00 € und bzgl. des Mod./Inst.-Aufwands für den Innenausbau in Höhe von rd. 180.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück mit 570.000,00 € + 2.000,00 € + 27.000,00 € ./ 12.000,00 € + 243.000,00 € ./ 40.000,00 € ./ 100.000,00 € = 690.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks im Bereich der Umgriffsfläche (vorderes Trennstück des Flurstücks 30) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderlicher Mod./Inst.-Maßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
153,09 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	22.044,96 €
anrechenbare Hobbyfläche im Dachraum		
50,52 m ² x 6,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	3.637,44 €
ungedeckter PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>360,00 €</u>
		26.042,40 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und



Ein-/Zweifamilienhausgrundstück Wischbergweg 11 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 13,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,47 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		26.042,40 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.593,85 €</u>
Reinertrag:		22.448,55 €

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes in Abzug zu bringen.

Marktüblich sind in urbanen Verdichtungsräumen (nicht in ländlichen Gemeinden o.ä.) für Villen Liegenschaftszinssätze von 0,5 % bis 1,5 %, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,5 % bis 2,0 % und für nicht freistehende Einfamilienhäuser als Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des vorderen Trennstücks als erforderliche Umgriffsfläche Grundstücks bei zulässiger baulicher Ausnutzung der Fläche von 472,50 m² auch unter Berücksichtigung der Belastung aufgrund eines zu berücksichtigenden GFL-Rechts bei Realisierung der Baulandreserve bzgl. des rückwärtigen Trennstücks bei Realteilung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Freilegungskosten für das auf dem Grundstück aufstehende freistehende Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 unter Berücksichtigung zuletzt in den Jahren 2000 bis 2003 partiell durchgeführten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen bei noch zu revitalisierendem innerem Ausbau des Gebäudes mit ansonsten noch zeitgerechtem Ausbaustandard mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Isolierglasfenstern und ausreichendem Kraftstromanschluss bei ca. 153,09 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. insgesamt 203.61 m² Wohn-/Nutzfläche incl. der wohnraumgleich ausgebauten Dachraumfläche bei 2 abgeschlossenen Wohnungen und neutralem Treppenhaus sowie separatem Dachraumbereich mit Toilettenraum und kleiner Kochküche allerdings im gegenwärtigen Bestand ohne Stromanschluss und vollständiger Unterkellerung u.a. mit Hauswirtschaftskeller, Heizungskeller, HA-Raum und Lagerräumen nebst Kelleraußentreppe sowie Massivschuppen-Anbau an das Wohngebäude als externer Lagerraum u.a. für Gartengeräte und Verfügbarkeit eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des Hochparterres in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit



guter Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings dezentraler Stadtlage bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell und vorliegendem Gebäudealter von 87 Jahren unter Berücksichtigung durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:	22.448,55 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
389,10 m ² x 505,00 €/m ² + 83,40 m ² x 505,00 €/m ² x ½ x 2,5 % ./.	<u>5.438,85 €</u>
	17.009,70 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von 87 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1935) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Anlage 1 und des Liegenschaftszinssatzes gemäß ImmoWertV 21 zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,1.

17.009,70 € x 25,1	=	426.943,47 €
	rd.	427.000,00 €

Der Ertragswert des Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks Wischbergweg 11 (Flurstück 30) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		427.000,00 €
ant. Bodenwert:		<u>218.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des ant. Grundstücks:		645.000,00 €
zzgl. Baulandreserve im Bereich des rückwärtigen Trennstücks	rd.	243.000,00 €
abzgl. Freilegungskosten für das rückwärtige Trennstück	rd. ./.	40.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd. ./.	<u>100.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks (Flurstück 30):		748.000,00 €
	rd.	750.000,00 €



5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks Wischbergeweg 11 (Flurstück 30) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits in der fiktiv angesetzten marktüblich realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Sachwert (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis mindestens realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 570.000,00 € um rd. 10 % anzuheben - der resultierende Sachwert in Höhe von 570.000,00 € + 10 % = 627.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 17.000,00 € respektive zusammen rd. 644.000,00 € (ohne Baulandreserve, ohne Freilegungskosten und ohne Mod./Inst.-Aufwand) liegt insoweit ca. 0,15 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 645.000,00 € (ohne Baulandreserve, ohne Freilegungskosten und ohne Mod./Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 627.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.095,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 153,09 m² Wfl. anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.080,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 203,61 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 2.415,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 259,88 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 24,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 26.042,40 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 425 m² bis 977 m² bzw. i.M. 679 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 85 m² bis 236 m² bzw. i.M. 154 m² in einer Spanne von 2.358,00 €/m² wGF bis 6.323,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.222,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 177 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.088,00 €/m² Wfl. bis 6.712,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.805,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von



350.000,00 € (rd. 2.500,00 €/m² Wfl.) bis 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 435.000,00 € (rd. 3.110,00 €/m² Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 390.000,00 € (rd. 2.785,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 470.000,00 € (rd. 3.360,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend rd. 3.570,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Ein-/Zweifamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/ Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 2,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 42,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 153,09 m² Wfl. ca. 32,6 über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,8 % unter dem Mittelwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 203,61 m² Wfl./Nfl. ca. 0,3 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 153,09 m² Wfl. ca. 10,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 203,61 m² Wfl./Nfl. ca. 23,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 1,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 153,09 m² Wfl. ca. 4,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/ Nutzfläche von ca. 203,61 m² Wfl./Nfl. ca. 10,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 8,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk



Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 153,09 m² Wfl. ca. 27,4 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 203,61 m² ca. 4,2 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 153,09 m² Wfl. ca. 14,7 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 203,61 m² ca. 13,7 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Massivschuppen-Anbaus in Höhe von rd. 2.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 27.000,00 €, der Marktanpassung aufgrund des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -12.000,00 €, der Erhöhung aufgrund der Baulandreserve unter Berücksichtigung des Abgangs des hälftigen Bodenwertes aufgrund des GFL-Rechts für das vordere Trennstück in Höhe von 243.000,00 €, der Minderung Freilegungsaufwandes für die Baulandreserve in Höhe von rd. 40.000,00 € und aufgrund des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 100.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

627.000,00 € + 2.000,00 € + 27.000,00 € ./ 12.000,00 € + 243.000,00 € ./ 40.000,00 € ./ 100.000,00 € = 747.000,00 € bzw. rd. 750.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 2.885,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 259,88 m² wGF bzw. rd. 4.900,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 153,09 m² Wohnfläche bzw. rd. 3.685,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 203,61 m² Wfl./Nfl. und das 28,8-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 26.042,40 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Wischbergweg 11 (Flurstück 30) in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 26. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

750.000,00 €

=====

(i.W. siebenhundertfünfzigtausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte nach diesseitiger Einschätzung bei freihändiger Veräußerung in der gegenwärtigen Marktsituation als Verkaufspreis zu realisieren sein.



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 11.09.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogenannten Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 30) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerinnen gemäß Abt. I Nr. 2.2 und 2.3 als Antragsgegnerinnen in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzerrinnen des Anwesens eigengenutzt.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses ausgegangen.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - es handelt sich hier um ein 1936 errichtetes Gebäude - spätere Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit weitgehendem Umfang im Jahre 2009 wurden freifinanziert durchgeführt.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt, s.o.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

Zu f)

Ein Energieausweis konnte seitens der Grundstückseigentümerinnen auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorhanden ist.

Zu g)

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus weist vor rd. 20 bis 25 Jahren sanierte Fassaden mit neu eingebauten Kunststoffisoliertglasfenstern und erneuerter Dachdeckung mit Betondachsteinen auf - zeitgleich erfolgte die Umstellung der Koks-Zentralheizung auf Gas mit Einbau einer Kombitherme nebst zentraler Warmwasserversorgung, die



Verstärkung bzw. partielle Erneuerung der Elektroinstallationen und der Frisch- und Abwasserinstallation.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes macht insoweit einen insgesamt gepflegten Eindruck, der allerdings durch die stark vernachlässigten Außenanlagen deutlich getrübt wird. Tatsächlich ist der Innenausbau weitgehend veraltet und verbraucht, so dass diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die Außentreppen umfassend zu sanieren und der Fassadenputz des Massivschuppen-Anbaus zu erneuern. Sämtliche Vordächer sind zu demontieren und ggf. durch anspruchsvollere Konstruktionen zu ersetzen. Die rückwärtig auf dem Grundstück belegenen früheren Stallgebäude, ein Unterstand und ein Remisengebäude sowie eine Wellblechgarage sind abzubrechen und die rückwärtige Grundstücksfläche als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubebauung nach Realteilung des Grundstücks freizulegen.

Der Revitalisierungsaufwand des Wohngebäudes wird im vorliegenden Gutachten grob überschläglich mit rd. 100.000,00 € in Ansatz gebracht - der Freilegungsaufwand zur Sicherung der Baulandreserve im Rahmen einer möglichen Realteilung des Grundstücks ist mit 40.000,00 € berücksichtigt.

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung per Fax vom 04.09.2023 seitens der zuständigen Behörde allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier und das weitere Gebiet nord-östlich der Romain-Rolland-Straße bzw. der Rennbahnstraße u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche W_4 mit einer GFZ bis 0,4 vorgesehen - süd-westlich der Romain-Rolland-Straße bzw. der Rennbahnstraße ist das Gebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche und entlang der Rennbahnstraße als Gemischte Baufläche M_2 vorgesehen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denk-



maliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 05.09.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Wischbergweg“ erschlossen.

Die Erschließungsanlage ist im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) aufgrund der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen nicht endgültig hergestellt.

Nach der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. (BauGB) in Verbindung mit dem EBG) zu zahlen.

Die Höhe des möglichen Erschließungsbeitrags lässt sich nach Auskunft der zuständigen Behörde gegenwärtig nicht beziffern. Ein Termin für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage ist nicht bekannt.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind derzeit Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 29.09.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.



Ein-/Zweifamilienhausgrundstück Wischbergweg 11 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 15. Dezember 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Wischbergweg nach Süd-Westen mit Lage des Grundstück Wischbergweg 11 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Wischbergweg nach Westen mit Lage des auf dem Grundstück Wischbergweg 11 aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses (Pfeil)



auf dem Grundstück Wischbergweg 11 aufstehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit straßenseitiger Front und zum rechten Bauwuch orientierter Gebäudefront



auf dem Grundstück Wischbergweg 11 aufstehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit straßenseitiger Front und zum linken Bauwuch orientierter Gebäudefront



Grundstück Wischbergeweg 11 mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus



Blick in den Wischbergeweg nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Wischbergeweg 11 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Romain-Rolland-Straße nach Norden in den Wischbergeweg mit Lage des auf dem Grundstück Wischbergeweg 11 aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses auf der nord-westlichen bzw. linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Romain-Rolland-Straße nach Süd-Osten mit Lage der Einmündung des Wischbergewegs in die Romain-Rolland-Straße auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Romain-Rolland-Straße nach Nord-Westen mit Lage der Einmündung des Wischbergewegs in die Romain-Rolland-Straße auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Toranlage mit Zufahrt und Zuwegung auf das Grundstück Wischbergeweg 11 im linken Bauwich des Ein-/Zweifamilienhauses



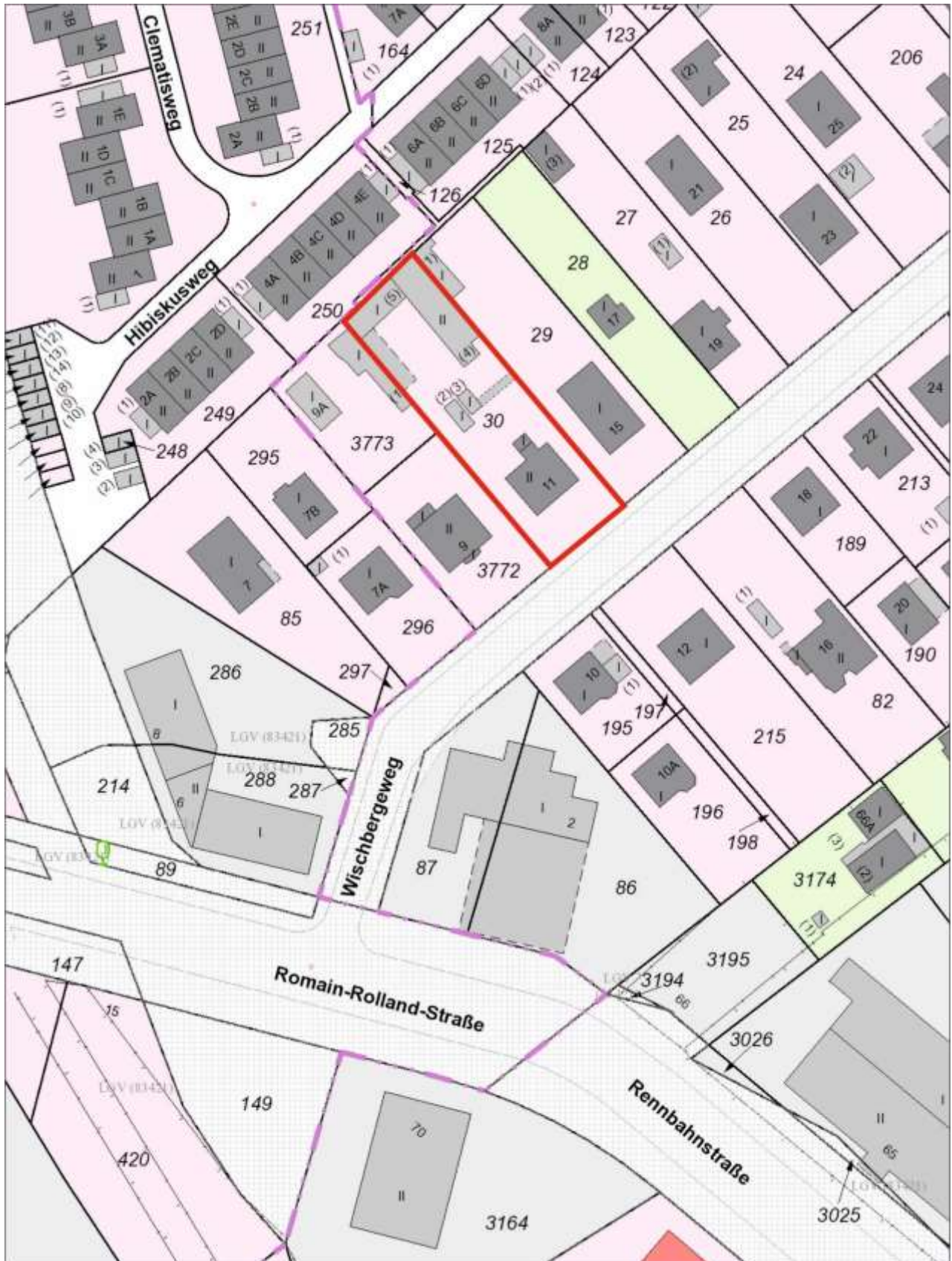
zum linken Bauwich und zur Straße orientierte Fronten des auf dem Grundstück aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses



Zufahrt und Zuwegung auf dem Grundstück Wischbergweg 11 im linken Bauwich des Ein-/Zweifamilienhauses



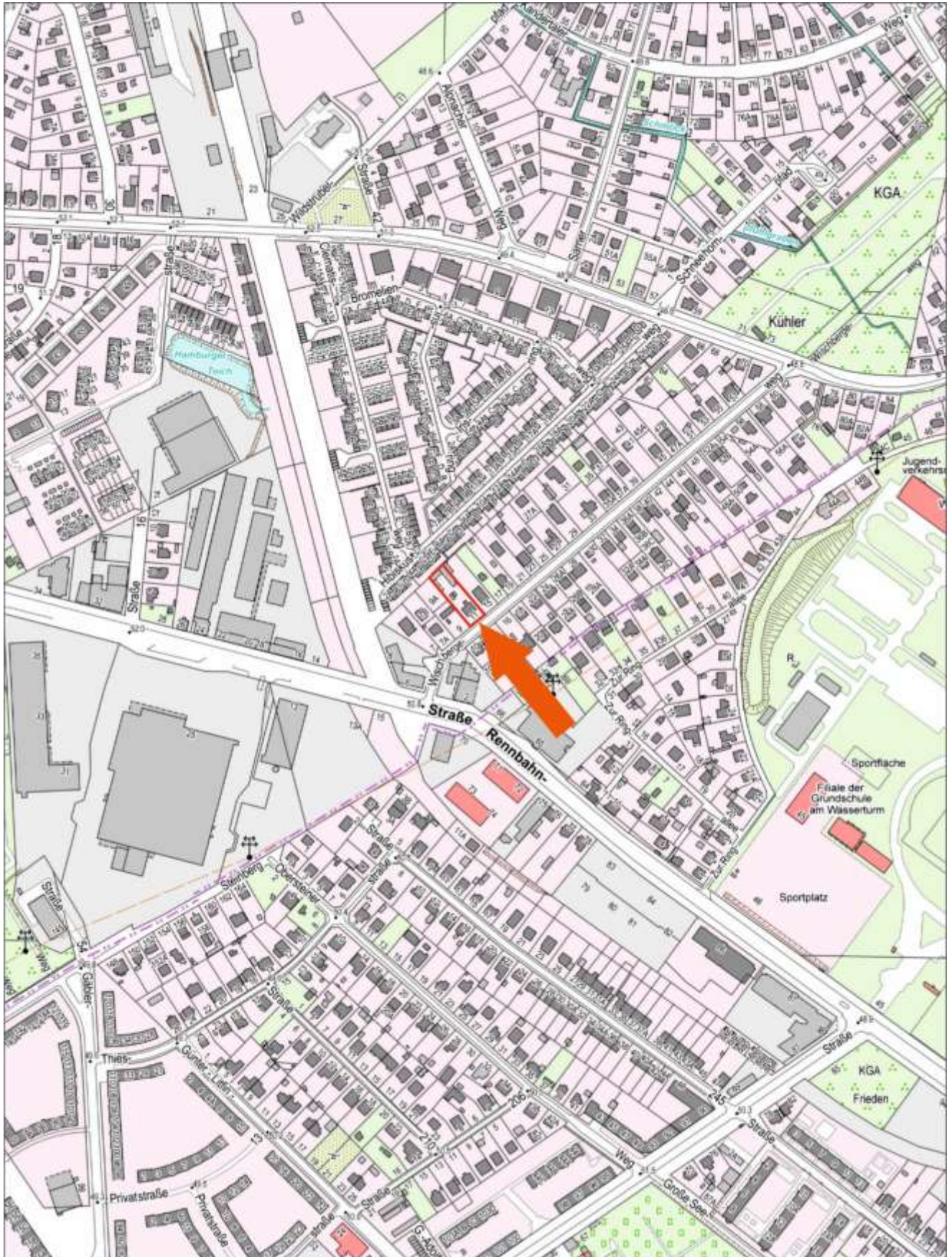
F. ANLAGEN



Flurkarte (fis-broker)



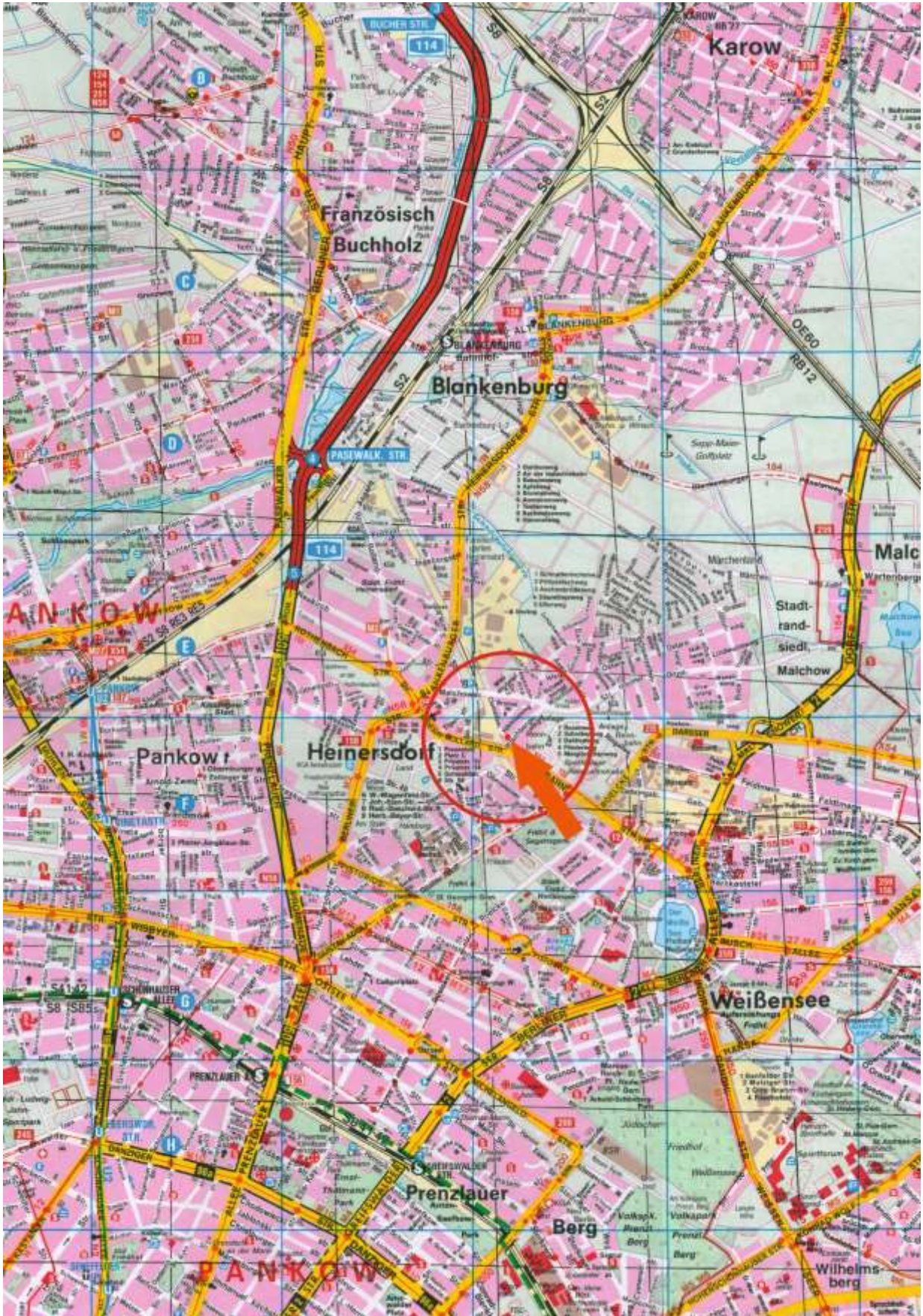
Ein-/Zweifamilienhausgrundstück Wischbergweg 11 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Ein-/Zweifamilienhausgrundstück Wischbergweg 11 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern